

КТО СТРОИТ

в Петербурге



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

СОВЕТ ПО СОХРАНЕНИЮ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ РЕШИЛ
ПОВРЕМЕНИТЬ С ПОЛНОЙ ПЕРЕРАБОТКОЙ 820-ГО ЗАКОНА СТР. 3

К 2020 ГОДУ 60% ВСЕГО СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ В РОССИИ
ДОЛЖНО БЫТЬ МАЛОЭТАЖНЫМ СТР. 8–9

ЧИНОВНИКИ, ИНВЕСТОРЫ И ВООПИИК ДОГОВОРИЛИСЬ
О СНОСЕ ДОМА НА НАБЕРЕЖНОЙ ФОНТАНКИ, 145 СТР. 13

ВСЕ НА ВЫБОРЫ!



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

РЕКЛАМА



Александр Вахмистров:
«Современный человек
не может позволить себе
быть вне политики»

СТР. 6-7

20.02

Инвестиционный рейтинг Петербурга подтвержден официальной статистикой

По итогам 2011 года объем иностранных инвестиций в экономику Санкт-Петербурга составил 6 120,7 млн USD, что превысило показатели 2010 года на 17%. По данным Петростата, размер прямых иностранных инвестиций составил 1 074,1 млн USD, что в два раза превысило показатели 2010 года (538,1 млн USD). Доля прямых иностранных инвестиций в общем объеме иностранных инвестиций выросла относительно 2010 года на 7,2% и составила 17,5% (79% составили прочие инвестиции, 3,5% – портфельные).

Новую Голландию законсервируют

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) согласовал проекты консервации всех объектов культурного наследия федерального значения, расположенных на территории острова Новая Голландия. Как сообщает комитет по инвестициям и стратегическим проектам (КИСП), разрешения на производство работ по консервации и первоочередным противоаварийным мероприятиям получены по пяти объектам. Среди них – «Кузница», «Тюрьма», корпуса 17, 12 и 16. Консервация корпуса 17 будет завершена в феврале этого года, консервационные работы по корпусу 12 планируется окончить в начале марта.

КИСП напоминает, что 15 февраля на серии личных пресс-интервью с представителями инвестиционных проектов Санкт-Петербурга Mediamatching начальник управления по информационной политике Millhouse Джон Манн сообщил о том, что объем инвестиций в проект развития территории острова Новая Голландия в 2011 году составил 1 млрд рублей. Инвестор проекта ООО «Новая Голландия Девелопмент» в этом году планирует сохранить объем инвестиций на реализацию проекта на уровне не ниже прошлого года.

Основной идеей проекта острова Новая Голландия является создание новой достопримечательности Петербурга, привлекательного места для посещения туристов и горожан.

21.02

Началось строительство Центра протонной лучевой терапии

На территории оздоровительного учреждения «Лечебно-диагностический центр Международного института биологических систем им. С. М. Березина» в поселке Солнечный состоялась торжественная церемония закладки камня Центра протонной лучевой терапии. Завершение строительства и ввод центра в эксплуатацию планируется в начале 2016 года. Строительство центра и закупка оборудования будут выполнены полностью за счет частных инвестиций на сумму более 145 млн USD.

Юрий Молчанов займется ЗСД и терминалом аэропорта Пулково

Бывший вице-губернатор Санкт-Петербурга Юрий Молчанов назначен старшим вице-президентом «ВТБ» и будет курировать инфраструктурные проекты банка – строительство Западного скоростного диаметра (ЗСД) и нового терминала аэропорта Пулково, за которые ранее отвечал в Смольном.

Юрий Молчанов будет курировать инвестиции банка в инфраструктурные проекты – как уже реализуемые в рамках концессии и государственно-частного партнерства (ГЧП), так и новые, в которых собирается участвовать «ВТБ». В частности, «ВТБ» намерен бороться за право строить участки скоростной трассы Москва – Санкт-Петербург, конкурсы по которым еще не объявлены.

Право на реконструкцию и управление аэропортом Пулково созданный «ВТБ» консорциум «Воздушные ворота северной столицы» (57,5% у «ВТБ») получил в 2009 году. Проект стоимостью 1,2 млрд EUR, или около 47,3 млрд рублей, предполагает создание хаба с пропускной способностью 35 млн человек к 2039 году (в 2010 году – 8,44 млн человек). В проекте строительства ЗСД банк «ВТБ» появился в 2011 году. Новое руководство Смольного приостановило большинство инфраструктурных проектов, которые курировал г-н Молчанов. Так, предложено отказать от строительства Орловского тоннеля и двух мостов через Неву. Но уже строящиеся объекты «ВТБ» – ЗСД и аэропорт Пулково – новая политика Смольного не затронула.

22.02

Депутат просит закрыть проект Царскосельского гольф-клуба

Законодательное собрание Петербурга признало запросом обращение депутата Максима Резника по поводу судьбы проекта Царскосельского гольф-клуба и Баболовского парка.

Проект строительства клуба был утвержден постановлением правительства города в 2008 году. Место для его реализации – город Пушкин, Красносельское шоссе, участки на его пересечении со Старогатчинским и Баболовским шоссе. Согласно этому постановлению, в настоящее время строительство центра для игры в гольф уже должно быть завершено.

Однако на практике лишь расчищена территория – на прилегающих к Баболовскому парку землях снесены огороды. Депутат просит ответить губернатора города, какие действия планируется предпринять с учетом неисполнения инвестором обязательств, а также будет ли учтено негативное отношение к проекту жителей.

В Ленинградской области построен светодиодный поселок

Первый в России коттеджный поселок «Малая Малиновка», полностью освещенный светодиодами, построили недалеко от поселка Смагино Выборгского района Ленобласти. Реализовала проект строительная компания «47 Регион» совместно с петербургским производителем светодиодов ЗАО «Светлана-оптоэлектроника» при поддержке Союза строительных организаций Ленинградской области и комитета по строительству Ленинградской области. Полный пуск осветительной системы на базе светодиодов произведен в начале этого года. Подобные проекты есть только в Японии и США. По мнению председателя комитета по строительству Анатолия Катаевича, этот проект является одним из примеров реализации государственной программы энергосбережения и энергоэффективности в Российской Федерации на период до 2020 года, целевыми показателями которой является увеличение числа энергоэффективных источников света.

Светодиодные светильники потребляют в три – пять раз меньше электрической энергии.

23.02

Ленобласть создает преференции для удаленных районов

Правительство Ленобласти разрабатывает меры по выравниванию социально-экономического развития районов, удаленных от центра региона. Валерий Сердюков напомнил, что в начале года принят закон, нацеленный на привлечение инвестиций в Лодейнопольский и Подпорожский районы. Налоговые льготы могут получить компании, зарегистрированные в этих районах, с численность работников не менее 10 человек и получающие не менее 70% выручки от реализации товаров, произведенных на этих территориях. Ставка налога на прибыль снижается до 13,5%.

Кроме того, в отношении Подпорожского и Лодейнопольского районов введены льготы по оплате электроэнергии. Меры поддержки при оплате подключения отведенной мощности включают рассрочку на срок до 3 лет по оплате за присоединение дополнительных электрических мощностей.

Неиспользуемым сельхозземлям подберут новых хозяев

Минсельхоз России совместно с Минобороны России, Росимуществом и Россельхозакадемией отработал механизм предоставления неиспользуемых земельных участков сельхозназначения заинтересованным производителям. Решением проблем, связанных с оборотом неиспользуемых земель могут стать создание Фонда по управлению землями сельхозназначения, а также определенные преференции добросовестным арендаторам, увеличение финансирования работ по формированию земельных участков с целью их дальнейшего предоставления в пользование. Минобороны России по итогам заседания совета рекомендовано рассмотреть возможность безвозмездной передачи неиспользуемых земельных участков в муниципальную собственность, а Росимуществу – варианты предоставления земельных участков сельхозназначения из казны Российской Федерации заинтересованным сельхозтоваропроизводителям на праве собственности с учетом затрат, понесенных ими при проведении торгов.

24.02

Из исторических балок Петербурга будут делать скрипки

В начале января 2012 года ГК «Размах» заключила договор о сотрудничестве с одной из баварских компаний, специализирующихся на изготовлении скрипок. Согласно заключенному договору ГК «Размах» будет поставлять немецким партнерам еловую древесину, входящую в состав перекрытий демонтируемых зданий. Как отмечают в ГК «Размах», по условиям договора подряда все отходы при демонтаже оформляются на подрядчика, то есть являются «собственностью» компании, занимающейся демонтажем.

Интерес баварской компании, как говорят в ГК «Размах», неслучаен: несущие конструкции многих зданий в Петербурге сделаны из толстых, иногда до метра диаметром, стволов – чаще из сосновых, но встречается и ель, что особенно интересует немецких мастеров. Древесина ели используется в изготовлении музыкальных инструментов, в частности скрипок. Ель обладает уникальным свойством: ее древесина, единственная из всех деревьев, склонна улучшать свои резонансные качества. Поэтому столетняя еловая балка имеет хороший шанс продолжить свое существование уже в другом состоянии.

В 2012 году на Садовой планируют восстановить трамвайное движение

Об этом сообщил глава петербургского комитета по транспорту Станислав Попов. По его словам, четкая схема восстановления движения еще не определена, однако в комитете не думают отказываться от этой идеи. «По-прежнему рассматривается вариант полного восстановления трамвайного маршрута № 3 по Садовой до Невского проспекта. Однако в этом случае нужно произвести некоторые конструктивные работы, чтобы можно было трамвай переключить в обратную сторону без разворотного кольца», – объяснил г-н Попов. Комитет уже провел конкурс на поставку трамваев, «способных на необходимые маневры» в этом районе. Возможно, что трамвайное движение по Садовой улице будет восстановлено до 27 мая 2012 года.

в Петербурге
Кто строит

№ 07(54) 27 февраля 2012 г.
Адрес редакции и издателя:
Россия, 190000, Санкт-Петербург,
наб. реки Мойки, д. 78
Тел./факс +7 (812) 242-06-40
E-mail: office@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,
Алексей Миронов, Мария Безух,
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», «Есть вопрос», «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 Ленобласти.

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 «СПЕССИНФОРМ» 00535
тел. 786-92-98 • 335-97-51 • 337-16-24
e-mail: zajavka@crp.spb.ru • www.pinform.spb.ru

Отдел подписки: Лариса Отсалайнен
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 7 000 экз. Заказ № ТД-698
Свободная цена

Подписано в печать по графику
и фактически 24.02.2012 в 23.00

Правки без погружения

Марина Голокова. Совет по сохранению культурного наследия решил повременить с полной переработкой 820-го городского закона, ограничившись поправками лишь в трех его пунктах. Эксперты считают, что частичных корректировок вполне достаточно, пока не произойдут изменения «на федеральном уровне».

На решение совета повлияли в первую очередь доводы градозащитников, указывающие на то, что закон № 820-7 «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон», принятый в 2009 году, за три года показал свою «жизнеспособность». Переработка всего документа, как считает совет, преждевременна.

Речь идет о возможном изменении закона по макету новой редакции, который в начале февраля Смольный представил на суд общественности. На взгляд градозащитников, в этой версии «не устранены выявленные прокуратурой несоответствия».

В открытом письме в адрес губернатора Петербурга Георгия Полтавченко и прокурора города Сергея Литвиненко градозащитники отметили, что «вынесенная для обсуждения редакция закона отличается сомнительным качеством исполнения, неуместной скоропалительностью, имеет явную тенденцию к значительному ослаблению требований охраны наследия в пользу интересов инвестиционно-строительного блока и способна нанести серьезный ущерб делу сохранения культурного наследия Санкт-Петербурга».

Заместитель председателя петербургского отделения Всероссийского общества охраны памятников истории и культуры (ВООПИиК) Александр Кононов предложил в ближайшее время ограничиться поправками лишь тех трех пунктов, на которые обратила внимание городская прокуратура.

Во-первых, требуется внести четкое определение понятия «локальные изменения». В тексте закона о запрете на изменение лицевых фасадов есть формулировка «за исключением локальных изменений в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия». Как считает прокуратура, должностные лица могут по-разному трактовать понятие «локальные изменения».

Во-вторых, необходима поправка, связан-



ВЛАСТИ НЕ ДАДУТ ХОДУ НАРУШИТЕЛЯМ ЗАКОНА

ная со сносом исторических зданий. Закон его запрещает, за исключением «разборки аварийных, в случае невозможности ликвидации аварийности». При этом в тексте закона не указаны критерии необратимой аварийности.

В-третьих, поправки касаются порядка выдачи заключений комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) о разработке строительной документации. Этот порядок в законе не предусмотрен.

Совет согласился с тем, что пока не сто-

ит «погружаться в переработку закона в целом». Сначала нужно дождаться 36-й сессии Комитета всемирного наследия ЮНЕСКО, когда будут подведены итоги работы по внесению объекта всемирного наследия «Исторический центр Санкт-Петербурга и связанные с ним группы памятников» в Единый государственный реестр объектов культурного наследия РФ. В результате этой работы предстоит установление на территории Санкт-Петербурга новых зон охраны и, следовательно, утверждение их границ и режимов новым правовым актом.

Кроме того, новый городской закон нужно

принимать после внесения поправок в федеральное законодательство. Депутат Законодательного собрания Петербурга Алексей Ковалев перечислил его слабые места. Например, в федеральном законе нет четкого определения достопримечательных мест, не сведена в единую систему терминология. В частности, в законе не раскрыто понятие «реконструкция». Депутат уверен в необходимости поправок, предусматривающих передачу полномочий по исключению зданий из списка объектов культурного наследия не региональным органам охраны памятников, а органам «вышестоящим».

Создание нового городского закона сегодня тормозит и отсутствие закона об исторических поселениях. Он существует пока лишь на уровне законопроекта, принятого Госдумой в первом чтении.

Еще один момент, от которого зависит изменение петербургского закона, – ожидаемая смена власти. Министр культуры РФ Александр Авдеев уже заявил о том, что покинет свой пост после президентских выборов. Как предполагает Алексей Ковалев, с его уходом многое может измениться.

В ближайшее время совет планирует сформировать рабочую группу, которая подготовит предложения о внесении поправок по трем пунктам городского закона.

Между тем, пока нет поправок, Смольный настроен установить свои правила игры на строительном рынке. Обсуждая необходимость изменения закона об охране памятников, Георгий Полтавченко отметил, что сегодня закон не позволяет применять жесткие меры наказания за нарушения. «Сегодня законодательство не дает возможности принимать жесткие меры, связанные со сносом исторических зданий. Но тем, кто занимался незаконным сносом, работать на строительном рынке, как раньше, не получится. Город тоже может принять меры: не дадим земельных участков, не дадим разрешения на строительство на том или ином участке и так далее. Такие возможности у нас есть», – предупредил губернатор.

соцобъект

Учебный план

Валерия Битюцкая. В конце марта аспиранты петербургских вузов получат возможность поселиться в новом здании на территории межвузовского студенческого городка в Московском районе. Новый корпус будет востребован – общежитий в городе по-прежнему не хватает. Решить вопрос с жильем для иногородних студентов администрация планирует в ближайшие 2–3 года.

Строительство общежития для студентов и аспирантов в Московском районе началось в 2008 году. Новое здание по адресу Кузнецовская, 9, корп. 3, лит. А построено за счет средств городского бюджета. Девятиэтажка площадью 9 721,9 кв. м рассчитана на 168 квартир, в которых можно поселиться 500 человек. В декабре 2011 года было получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Здание подключено к сетям энергоснабжения на постоянной схеме. На сегодняшний день ведется процедура оформления документов на пользователя и монтаж оборудования. В общежитии есть конференц-зал на 100 мест, на пер-

вом этаже расположены компьютерные комнаты. Кроме того, предусмотрены административные и технические помещения: прачечная, гладильные, бельевые. Общежитие полностью оборудовано мебелью, техникой: холодильниками, электоропелитами.

Губернатор высоко оценил новый студенческий дом. «Во времена моего студенчества таких условий не было», – поделился Георгий Полтавченко, который несколько минут назад посетил корпус № 3, где, по словам губернатора, последний раз был «году в семьдесят пятом». В то время там располагалось общежитие Ленинградского института авиационного приборо-

строения (ЛИАП), который закончил нынешний глава города. Сейчас в корпусе сделан капитальный ремонт. А вот новое здание, по словам г-на Полтавченко, «весьма и весьма комфортное». «Условия созданы как для отдыха, так и для работы. Есть возможность заняться спортом», – сказал губернатор, имея в виду расположенный в соседнем корпусе спортивный комплекс с бассейном, где для студентов проводятся бесплатные занятия в тренажерном зале.

Губернатор также уточнил, что новое общежитие предназначено для аспирантов, а не для студентов. «Проблема в том, что основная масса вузов – федеральные

учреждения и должны финансироваться из федерального бюджета. В том числе – строительство новых общежитий», – пояснил Георгий Полтавченко. – А город, в силу особенностей бюджетного фонда, этой работой заниматься не может. Но мы ищем различные варианты, как, например, здесь – мы сделали межвузовское общежитие именно для аспирантов».

Студентам же пока остается надеяться на федеральное внимание. Общежитий в городе не хватает. По мнению г-на Полтавченко, это связано с тем, что жилой фонд для студентов формировался согласно тому количеству иногородних студентов, которое насчитывалось

несколько лет назад, а сейчас существенно увеличилось. На данный момент заложено несколько новых объектов общей площадью около 100 тыс. кв. м. Город помогает при строительстве с инфраструктурой и коммуникациями. «Но мы ищем варианты для того, чтобы заниматься и новым строительством», – подчеркнул губернатор. – Постараемся решить вопрос с жильем для студентов в ближайшие 2–3 года».

На вопрос, когда в новое здание уже можно будет заселяться, Георгий Полтавченко ответил, что заселение начнется в последний день марта. «Главное, не 1 апреля, – пошутил губернатор, – а то никто не поверит!»

НОВОСТИ

■ **«Белорусский гостинец» сорудит в районе Купчино магазин.** ЗАО «Торговый дом «Белорусский гостинец» погасил задолженность перед комитетом по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга (КУГИ) по аренде земельного пятна под возведение торгового павильона. В июне 2011 года торговая сеть по продаже белорусских товаров заключила с КУГИ договор аренды земельного участка 500 кв. м по адресу: Санкт-Петербург, Малая Карпатская улица, участок 17 (южнее дома 15). Документ вступил в силу в сентябре, после госрегистрации. Земельный участок предоставляется для использования под размещение временного объекта торговли – магазина по реализации продовольственных товаров, без цели создания объектов капитального строительства. За аренду участка в прошлом году накопился долг 1,2 млн рублей. КУГИ вышел с иском о его взыскании и расторжении договора. Однако 15 февраля, накануне рассмотрения дела в Арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области, торговый дом в полном объеме внес деньги. Поэтому суд принял решение в иске отказать.

■ **Над Дворцом труда установят колокола.** Компания «Ремфасад» приступила к отливке семи колоколов для звонницы Дворца труда. Реставраторы восстанавливают домовую церковь, которая была построена в середине XIX века. При ней же была возведена звонница с колоколами. В советское время колокола сняли, звонницу закрыли. По сведениям ЗАО «Ремфасад», в конце 2011 года на восстанавливаемой колокольне был установлен золоченый крест. К маю реставраторы намерены завершить работу над воссозданием колоколов.

КОМПАНИЯ

Стройбаза на Ржевке расширится

Валерия Битюцкая. «Строительный трест» заявил о своих планах на год. Помимо ввода уже объявленных объектов, дальнейшего продвижения в регионы и расширения производственной базы, компания намерена купить несколько новых участков и вывести на рынок проекты в сегменте малоэтажного строительства.

Согласно финансовым показателям, выручка компании за 2011 год составила 10,5 млрд рублей. Всего было введено 200 тыс. кв. м – это около 8% от общего объема недвижимости, сданного в прошлом году в Петербурге.

На сегодняшний день получено разрешение на строительство первых трех лотов жилого комплекса бизнес-класса «Невский стиль», который возводится на Фермском шоссе, близ Удельного парка. «Строительные работы уже начались», – отмечает заместитель генерального директора ЗАО «Строительный трест» Беслан Берсиров. Общая площадь составляет 80 тыс. кв. м. Кроме жилья и коммерческих объектов в состав комплекса входит детский сад и многоуровневые паркинги. Ввод в эксплуатацию планируется осуществлять в три этапа до конца 2015 года. Первый из них будет завершен в III квартале 2013 года.

Комплекс «Золотая середина» строится неподалеку от Светлановской площади. Проект относится к классу комфорт и будет оборудован встроенным паркингом на 140 машиномест. Его ввод в эксплуатацию запланирован на

лето нынешнего года. Строительство еще одного комплекса аналогичного класса на пересечении проспектов Маршала Блюхера и Кондратьевского начнется в ближайшее время.

Беслан Берсиров также наметил на два новых проекта в Выборгском районе. Компания планирует покупку соседних земельных участков площадью 2,5 и 4 га. Однако подробностей в «Строительном тресте» раскрыть не стали, сославшись на требования продавца. «Это будут два отдельных проекта, мы расскажем о них в конце весны», – пообещал г-н Берсиров.

Зато производственная база компании «Строительный трест» на Ржевке планирует территориальное расширение уже в ближайшее время. Сегодня идет подписание соглашений о покупке участка площадью 3,1 га по соседству с функционирующей производственной базой. Строительный объект будет за счет собственных средств компании, сдача его намечена на 2014 год.

По словам Алексея Шангина, генерального директора УК «Ржевка», объем выпуска и реализации продукции за последний год вы-

рос на 25%, увеличился ассортимент продукции, появилось новое оборудование. Запущено дополнительное производство смесей специально для проекта компании в Кудрове.

В Ленинградской области «Строительный трест» запускает новые проекты в сегменте загородного малоэтажного строительства. В поселке Токсово на берегу озера Вероярви будет построен коттеджный поселок премиум-класса «Озерный край». Реализация проекта, включающего 14 коттеджей площадью 450–500 кв. м и административного здания при въезде в поселок, начнется в 2012 году. Площадь участка с домом составит от 20 до 25 соток. Стоимость одного коттеджа в среднем будет равняться 50 млн рублей.

В Рошине на участке 2,5 га в 2012 году начнется реализация коттеджного поселка комфорт-класса, площадь домовладений в котором составит 100–150 кв. м.

Возле поселка Кузьмоловский во Всеволожском районе продолжается возведение малоэтажного комплекса «Небо». Уже построены первые жилые объекты, без финального покрытия выполнены дороги, полностью завершена раз-

водка инженерных сетей, получены акты технических условий на водо- и электроснабжение. Заселение должно начаться весной.

Срок сдачи первой очереди строительства ЖК «Капитал» в микрорайоне Кудрово запланирован на IV квартал 2012 года. В настоящее время утвержден архитектурный проект по следующему дому жилого комплекса общей площадью более 60 тыс. кв. м жилья.

«Строительный трест» продолжает работу в Калининграде, где недавно начал выдачу ключей в жилом комплексе «Летний сад». Сейчас компания приступила к строительству нового жилого комплекса площадью 29,5 тыс. кв. м, в состав которого войдет 11 жилых секций, встроенно-пристроенный подземный паркинг и трехэтажный детский сад. «Новый дом возводится в старонемецком районе, в 20 минутах езды от центра города, – комментирует генеральный директор калининградского филиала компании Николай Сямин. – Калининград еще не полностью отошел от кризиса, но город развивается, и мы намерены продолжать работу в этом регионе».

ПРОЕКТ

RBI купил 15 гектаров в Каменке

Любовь Андреева. Холдинг RBI приобрел у физических лиц 15 га в Приморском районе, по адресу Пригородный, 4. По данным холдинга, здесь через 2 года начнется строительство современного квартала, включающего около 200 тыс. кв. м жилых и коммерческих площадей.

МНЕНИЕ



Ольга Трошева, заместитель генерального директора консалтингового центра «Петербургская недвижимость»:
– На наш взгляд, данная территория достаточно перспективна для строительства жилья эконом- и комфорт-классов. С учетом объектов социальной инфраструктуры здесь можно возвести порядка 200–250 тысяч квадратных метров. Проблемы отсутствия проекта планировки и инженерной подготовки территории существуют, но они вполне решаемы. В ближайшие годы можно ожидать также развития соседних территорий, севернее данного участка, которые сегодня являются основным резервом Приморского района.

В пресс-службе компании сообщают, что часть участка уже забронирована под строительство школы и детских садов. Надел прилькает к проектируемой станции метро под условным названием «Магистраль 31», что впоследствии обеспечит удобный выезд из города на КАД. «Новый участок – одно из самых масштабных приобретений холдинга за последние несколько лет, – комментирует Эдуард Тиктинский, президент холдинга RBI. – Новое земельное приобретение позволит нам реализовать крупный, комплексный проект, который будет включать жилье, а также коммерческие площади, создав для горожан комфортное пространство в размере не отдельной взятой квартиры или дома, а квартала. По сути, мы проектируем не новый комплекс, а определенный стиль жизни, насыщенный комфортом, качественной и безопасной средой обитания».

По данным руководителя холдинга, сегодня ведутся переговоры о возможной продаже части земельного участка для реализации проекта строительства торгового центра. «Перед нами не стоит задача продать часть участка кому-либо. Мы хотим создать качественную



среду обитания для будущих жителей, когда все необходимое будет у них под рукой, поэтому все наши потенциальные партнеры отбираются с учетом соответствия концепции проекта и уровня предоставляемых услуг. Мы понимаем, что для ретейлеров возможность создания торговых площадей в современном районе рядом с метро – это интересное предложение, и спрос на него, безусловно, есть», – поясняет г-н Тиктинский.

МНЕНИЕ



Илья Андреев, управляющий директор NAI Besag в Санкт-Петербурге:

– Ориентировочно на данном месте будет реализован проект КОТ с наличием в нем социальной инфраструктуры. В настоящее время данное направление является одним из перспективных. Развитие подобных проектов позволяет снизить себестоимость строительства за счет снижения затрат на подготовку градостроительной документации, подведение коммуникаций, а также строительные-монтажные работы. К тому же, стоит отметить, что данный участок расположен в одном из самых динамично развивающихся районов Петербурга, так как в Приморском районе реализуется большое число проектов жилищного строительства. Здесь развита как торговая, так и социальная инфраструктура, при этом активно решается вопрос, связанный с проблемами транспортной доступности. Например, запуск ЗСД может снять часть нагрузки.

«Кого выберем, так и будем жить...»

Наталья Бурковская, модератор круглого стола. Предстоящие мартовские выборы напрямую повлияют на экономику нашей страны и не в последнюю очередь затронут строительную отрасль. О будущем строительного рынка после 4 марта мы пригласили порассуждать питерских девелоперов и представителей института саморегулирования.

Повлияет ли голосование 4 марта на строительную отрасль?

Александр Вахмистров:

– Голосование 4 марта самым прямым образом повлияет на строительную отрасль и на все другие отрасли экономики. Кого выберем, так и будем жить и развиваться.

Беслан Берсиров:

– Не только для строительной отрасли, но и для общества в целом важны стабильность и легитимность власти. Поэтому выборы президента должны пройти в четком спокойном режиме – думаю, в этом заинтересовано большинство граждан.

Максим Шубарев:

– Трудно говорить о влиянии на строительную отрасль, не имея результатов голосования. Тем не менее, считаю, наиболее благоприятный сценарий для строительного комплекса может быть только один – сохранение стабильности в стране, в экономической и политической сфере. Любые резкие изменения неизбежно приведут к перестановкам, трансформациям и переходным периодам. Благоприятствовать инвестиционному климату это не будет.

Эдуард Тиктинский:

– 4 марта определит дальнейшую жизнь России на годы вперед, в том числе и в строительной отрасли. У каждого кандидата в президенты свое видение будущего нашей страны, они по-разному видят важные составляющие нашей жизни, по-разному относятся к бизнесу, государственному устройству, социальным аспектам и так далее. Мы выберем либо продолжение существующей политики, либо нечто совершенно новое.

Можете ли вы представить, что будет с отраслью, если выиграет Жириновский, Зюганов, Путин, Прохоров или Миронов?

Александр Вахмистров:

– Все кандидаты – уважаемые и известные люди, у всех есть четкая политическая концепция. Но раз ставится такая задача – попробую пофантазировать.

Если проводить исторические параллели, то Геннадий Зюганов может раздать всю землю крестьянам. Все проблемы строительной отрасли будут решены сразу и навсегда: нет земли – нет отрасли.

Владимир Жириновский в своей программе призывает строить из дерева. Не возьмусь оценить целесообразность этой идеи применительно к Петербургу и другим большим городам – возможно, в программе что-то недосказано.

Сергей Миронов планирует спра-

ведливо раздать все построенное жилье. Идея очень хорошая. Один вопрос – кто за это будет платить, при условии, что бюджет и так перегружен?

Михаил Прохоров – молод, энергичен и креативен. Могу предположить, что на стройку придут новые большиегрузные ё-мобили... Справедливости ради нужно отметить – в отличие от большинства других кандидатов, господин Прохоров имеет успешный опыт построения эффективной бизнес-системы. Однако все же, какие бы метафоры на тему, что России нужен грамотный директор, ни привелись, управление бизнесом и государством не есть одно и то же. Думаю, что у этого молодого политика, без сомнения, есть потенциал, просто, может быть, для приобретения государственных компетенций начинать надо с менее высокой и не столь ответственной должности?..

И, наконец, Владимир Путин. В этом случае фантазировать не приходится – достаточно просто проанализировать, сколько было сделано за последнее десятилетие. До сих пор мы цивилизованно решали земельный вопрос, реализовывали жилищные программы и целенаправленно развивали строительную отрасль. Россия за это время сделала колоссальный рывок – и в решении внутренних проблем, и во внешней политике. Я очень хорошо помню, сколько раньше возводилось в Петербурге жилья: например, в 99-м – менее миллиона. А сейчас мы вводим ежегодно метраж, который стремится к 3 миллионам. И это жилье востребовано не только за счет очень высокого фундаментального, но и за счет реального платежеспособного спроса, что говорит о внятной и эффективной экономической политике государства. А сколько было модернизировано или введено «с нуля» новых высокотехнологичных производств по выпуску стройматериалов!

Как человек, который все же имеет некоторый жизненный опыт, как строитель с большим стажем и как управленец, на котором ответственность за 16 тысяч сотрудников, я против экспериментов и считаю, что эффективнее будет для каждого из нас сохранить существующий вектор развития.

Вячеслав Заренков:

– Хотелось бы отметить, что все кандидаты – действительно патриоты России и, надеюсь, искренне хотят добра людям, живущим в нашей стране. Но практика показывает, что зачастую одного желания недостаточно. Поэтому я считаю, что лучше всех с обязанностью главы государства справится Владимир Путин, у которого есть опыт управления страной и который показал неплохие результаты за время своего президентства. Примерная ситуация к нашей компании, можно сказать, что за время правления Путина мы построили более 2 миллионов квадратных метров жилья, в то время как за предшествующие этому периоду 15 лет было построено меньше 0,3 миллиона квадратных метров. Заработная плата рабочих выросла в пять раз. 145 тысяч человек смогли приобрести квартиры только у нашей компании. Про-

цесс получения разрешительной документации стал понятным, появилась стабильность и предсказуемость. И я не хочу, чтобы кто-то пришел и стал ломать эту систему.

Если говорить о кандидате в президенты РФ Михаиле Прохорове, то хотелось бы верить, что он понимает систему управления и нюансы российской политической системы, а также проблемы развития строительной отрасли. Но у него мало опыта, поэтому возможны какие-то ошибки, а для нашей отрасли это автоматически означает замедление темпов экономического развития. Он мог бы поработать в команде Владимира Путина, показать себя и уже в следующий срок баллотироваться на пост президента страны. Геннадий Зюганов – это революция и возврат в прошлое: очереди, распределение (вспомните, сколько нужно было стоять в очереди на получение жилья – 20–40 лет). Очередной дефет собственности к добру не приведет. Сегодня люди хотят жить спокойно и заниматься своим любимым делом, будь то бизнес, наука, искусство или что-то другое. Они не хотят быть зависимыми от привязки государства к какому бы то ни было социальному классу. И наша отрасль должна развиваться самостоятельно, а не директивно. Сергей Миронов – это, я бы сказал, топтание на месте и никакого развития. Все надежды на бюджет, который и так перегружен, и отток инвестиций из страны, поскольку программы по развитию экономики нет. И я предполагаю, что того, чего добились за последние годы, мы можем лишиться. Владимир Жириновский – он не думает, на мой взгляд, о созидании. Я ни разу не слышал о его политике в области строительства или любой другой отрасли экономики России. Если бы человек представил внятную программу конкретных действий, то можно было бы делать какие-то выводы, а так – все это несерьезно и даже более того – опасно.

Алексей Белоусов:

– Голосование окажет позитивное влияние на строительную отрасль в том случае, если президентом РФ будет избран Владимир Путин, поскольку будет сохранен курс на стабильное и поступательное развитие страны.

В случае избрания президентом РФ Геннадия Зюганова возродится кирпичное домостроение, причем цвет кирпича будет один – красный.

Доставка строительных материалов, если главой государства станет Владимир Вольфович Жириновский, будет осуществляться на гужевом транспорте – вероятнее всего, на ослух.

Наверное, если пост президента РФ займет Михаил Прохоров, ё-язык станет официальным языком на всех стройках страны.

В свою очередь, Сергей Миронов как президент РФ установит, по его мнению, «справедливые» цены на квадратный метр жилья, что приведет, скорее всего, к полному закрытию строек.

Беслан Берсиров:

– Строительная отрасль должна развиваться, ведь качественное и ком-

фортное жилье – основа благополучия каждой семьи, а значит, и всего государства. Что касается объективной оценки конкретных кандидатов на пост президента – то с этой задачей не всегда справляются даже профессиональные политологи. Каждый из тех, кто придет 4 марта на избирательный участок, сделает свой собственный выбор. Важно, чтобы этот выбор был осознанным и люди отдали свои голоса тому кандидату, которому действительно доверяют. На мой взгляд, одним из сильнейших лидеров, который может привести наше государство к стабильности, является Владимир Путин.

Максим Шубарев:

– Оппозиционное движение сегодня сильно как никогда. Это хорошо, поскольку дает импульс демократическим изменениям в стране. Однако при всей силе оппозиции, на мой взгляд, достаточной альтернативы действующей власти сегодня по-прежнему нет. В связи с этим о сохранении стабильности и положительной динамики развития строительной отрасли можно говорить только в контексте победы кандидата Путина.

Считаете ли вы, что высокий процент явки на избирательные участки изменит жизнь в лучшую сторону?

Александр Вахмистров:

– Уверен, что высокий процент явки на избирательные участки изменит жизнь в лучшую сторону. И призываю всех прийти и сделать свой выбор.

Алексей Белоусов:

– Безусловно. Считаю, что чем больше людей поддержит победителя, тем больший мандат доверия будет вручен будущему президенту РФ. Это позволит новому главе государства принимать, в том числе, жесткие меры, которые иногда необходимы для максимально эффективного развития экономики страны.

Беслан Берсиров:

– Конечно, ведь общество не должно быть пассивным. Только выражая свою позицию, мы можем рассчитывать на решение конкретных вопросов. Мы сами создаем свое будущее.

Максим Шубарев:

– Высокий процент явки обеспечит объективность выборов. Ведь представители оппозиции придут на выборы однозначно, пассивность могут проявить как раз те, кто согласен с нынешней властью. Поэтому важно идти голосовать всем. Так мы оставим меньше шансов домыслам и сомнениям в результатах выборов.

Эдуард Тиктинский:

– Я считаю, что участвовать в выборе будущего страны важно для каждого из нас, это наш гражданский долг, когда мы определяем не только свое завтра, но и будущее наших детей.



Александр Вахмистров, генеральный директор, председатель правления «Группы ЛСР»



Беслан Берсиров, заместитель генерального директора ЗАО «Строительный трест»



Максим Шубарев, председатель совета директоров холдинга Setl Group



Эдуард Тиктинский, президент холдинга RBI



Алексей Белоусов, генеральный директор НП «Объединение строителей СПб», НП «Объединение проектировщиков» и НП «Объединение изыскателей»



Вячеслав Заренков, президент группы компаний «Эталон»

Александр Вахмистров: «Современный человек не может позволить себе быть вне политики»

Наталья Бурковская. «По стройке лучше всего ходить в туфлях, а если приходится переобуваться в сапоги, то, значит, процесс плохо организован», — считает сегодняшний собеседник «Кто строит в Петербурге» — заслуженный строитель России, первый вице-президент Национального объединения строителей России, генеральный директор и председатель правления «Группы ЛСР» Александр Вахмистров.

— Александр Иванович, как вы, человек с многолетним опытом, оцениваете сегодняшний строительный рынок Петербурга?

— Сегодня мы уже по достоинству можем оценить итоги 2011 года. В городе сдано почти 3 миллиона квадратных метров жилья, произведено и реализовано большое количество стройматериалов, и это заслуга всего рынка в целом и каждой компании в отдельности. Важным моментом стали изменения в городском правительстве, которые повлекли корректировки некоторых проектов. Но в целом новый губернатор уделяет много внимания строительному комплексу, и мы видим ее активное развитие. Для нашей компании прошедший год также стал позитивным.

— «Группа ЛСР» проходит сейчас период реструктуризации и укрупнения бизнеса. Какова ваша роль в этой работе?

— В Группе сейчас идут серьезные системные изменения, связанные с более оптимальной реструктуризацией бизнеса, с оптимизацией структуры управления. Но мы по-прежнему будем работать в трех основных регионах: Москве, Екатеринбурге и Санкт-Петербурге и пограничных с ними областях. Так, на Урале мы охватываем Ханты-Мансийский и Ямало-Ненецкий округа, Тюменскую и Челябинскую области. В московском регионе мы работаем или планируем работать в Рязанской, Тульской и Калужской областях. На Северо-Западе ведем переговоры с Архангельском и другими городами и активно работаем

в Ленинградской области. Именно Санкт-Петербург и Ленобласть — наше основное поле деятельности в девелопменте, строительстве и производстве стройматериалов, наш домашний рынок.

Что касается структурирования бизнеса, то здесь, как и раньше, мы делаем ставку на производство стройматериалов и девелопмент, в том числе возведение домов экономкласса в большом объеме. Инструментом возведения такого жилья являются домостроительные комбинаты во всех регионах нашего присутствия. При этом мы стремимся, чтобы наше жилье соответствовало самому высокому качеству, поэтому все ДСК прошли или проходят в данный момент модернизацию.

В целом структура Группы стала более четкой и управляемой. Мы объединили целый ряд бизнес-единиц, например, в «ЛСР-Базовые материалы» вошли нерудные материалы, их добыча, переработка, а также производство товарного бетона. В «ЛСР-Стеновые» теперь вместе присутствуют кирпич и газобетон, что логично. Еще одним важным итогом года для нас стал вывод на рынок продукции нашего нового цементного завода в Сланцах, построенного по самым современным технологиям. С сентября все наши предприятия, за исключением екатеринбургских, работают на цементном собственном производстве.

— Какие задачи «Группа ЛСР» ставит перед собой на будущее?

— Мы планируем строить ежегодно во всех регионах порядка миллиона квадратных метров жилья раз-

личного класса, включая подрядные работы. Сегодня мы очень близки к этой цифре и, думаю, достигнем ее в ближайшие пару-тройку лет — все будет зависеть от ситуации на рынке.

— Какие проекты наиболее значимы для компании на сегодняшнем этапе?

— Если не брать во внимание сектор девелопмента, где каждый проект по-своему уникален, то одно из основных направлений на ближайшие годы — это реревелопмент промышленных территорий. Для нас это вдвойне актуально, так как используются собственные промышленные территории. Например, закрыты заводы по производству кирпича и санфаянса на Южном шоссе, там уже начата стройка, и на месте промзоны появится современный жилой квартал. На данном этапе продолжается работа по реализации проекта на территории бывшего завода «Электрик» на проспекте Медиков. Но самый значимый проект в данном сегменте — освобождение Октябрьской набережной от бывших производств, где мы намерены построить около 750 тысяч квадратных метров жилья. При этом свои заводы мы не закрываем, а переносим на другие промышленные площадки, которые находятся в более подходящих для этого местах в городе или в Ленобласти. В итоге мы создадим три суперсовременных промышленных кластера: в Гатчине — по производству ЖБИ, на Парнасе — индустриального домостроения, в Ленобласти (площад-

ку сейчас выбираем) — по выпуску стеновых (кирпича и газобетона). Кроме того, мы готовы рассматривать предложения и по чужим промышленным площадкам, подходящим для реревелопмента.

— Вернувшись из Смольного в бизнес, вы по-другому начали оценивать инвестиционно-строительный рынок Петербурга? Что для вас изменилось?

— Я люблю стройку как таковую, поэтому мой взгляд на процесс строительства из кабинета чиновника, а сейчас бизнесмена практически не изменился. Для меня не проблема в любой момент надеть сапоги и отправиться на стройку. Хотя я за то, чтобы ходить по стройке в туфлях, но для этого нужно, чтобы там был полный порядок.

Оценивая свой опыт на разных должностях, познакомившись поближе с рынками соседних регионов, я могу сказать одно: созданный в Петербурге строительный комплекс на сегодняшний день по праву можно назвать лучшим в России. У нас разработаны все основные правила и приняты необходимые законы в области градостроительства, что способствует развитию бизнеса. Конечно, время показало, что эти законы требуют определенных корректировок, но все же они обеспечивают легитимность и прозрачность строительного бизнеса. Рынок строительства и производства стройматериалов в Петербурге не монополизирован, как это бывает в других регионах, у нас двигателем стала сво-

бодная конкуренция. Перейдя на работу в коммерческую структуру, я не сделал для себя никаких грандиозных открытий, разве что еще больше стал замечать медлительность и бюрократизацию мелких чиновников в различных ведомствах. Еще могу сказать, что, с одной стороны, мы боремся с административными барьерами, с другой — создаем их. Бывает так, что на федеральном уровне издается новый приказ, который прямо или косвенно влияет на строительство и создает очередные препоны. Например, после утверждения новых требований СанПиН в отношении детских садов нужно теперь решать проблему соответствия уже построенных и запроектированных садиков, а это — дополнительная работа и перенос сроков.

— Как же бороться с этим?

— Я всегда считал и считаю, что не нужно изобретать какой-то новый путь развития, лучше позаимствовать опыт у европейских соседей. Используя иностранные наработки, знания и опыт, мы не только избавим себя от многих проблем, но и привлечем зарубежные инвестиции на наш рынок. Меня порой упрекают, что, выступая за открытость рынка, я тем самым играю на руку иностранным компаниям. Не думаю, что это примет массовый характер, но отечественным фирмам нужно также выходить на мировой рынок. В Петербурге уже есть несколько компаний, чьи акции торгуются на международных биржах, в том числе и «Группа ЛСР». Кстати, это требует очень большой ответственности от компаний.

АУКЦИОН

Ожидание «Славянки»

На прошлой неделе в жилищном комитете Санкт-Петербурга состоялась торжественная церемония вручения документов на новые квартиры гражданам, уволенным с военной службы, — городским очередникам. В новые квартиры микрорайона «Славянка» въедут 35 семей. Некоторые ждали собственного жилья почти 20 лет.

Документы на квартиры получили семьи бывших военнослужащих, которые выбрали Санкт-Петербург местом постоянного проживания после прохождения военной службы и ожидающие получения жилья более 10–15 лет. В прошлом году из федерального бюджета Санкт-Петербургу выделено более 1,125 млрд рублей из федерального бюджета на обе-

спечение военнослужащих жильем. Вопрос реализации права на жилье указанной категории граждан в установленные сроки контролируется председателем правительства России Владимиром Путиным.

Вице-губернатор Валерий Тихонов отметил, что изменения, внесенные президентом Дмитрием Медведевым в закон «О стату-

се военнослужащих», позволили изменить подход к обеспечению жильем этой льготной категории граждан и эффективно освоить федеральные средства.

Новые квартиры расположены в районе «Славянка», в котором уже есть два детских сада и школа. Всего на 220 га должно расположиться 1,4 млн кв. м жилья. Часть кварталов уже заселены, часть —

готовы к сдаче. Полностью жилой район будет построен к 2015 году. По словам главы Петроградского района Игоря Пахорукова, сейчас «Славянка» активно обеспечивается социальной и транспортной инфраструктурой. Глава района также пообещал рассматривать возникающие проблемы в режиме прямого диалога с жителями микрорайона.

«Через несколько дней будет ровно 19 лет, как я ожидаю собственную квартиру», — говорит один из будущих жителей микрорайона Александр Попов, который

получит однокомнатную квартиру площадью 48 метров. Очередник успел оценить свой будущий дом и очень доволен новыми условиями. Заселение планирует в марте документы собраны, в администрации успокоили, что заселение будет хоть и постепенным, но в самые короткие сроки.

Всего на данный момент в Петербурге учтено 430 семей из числа граждан, уволенных до 1 января 2005 года, которые ожидают очереди на получение документов и ключей от заслуженного жилья.

Созданный в Петербурге строительный комплекс на сегодняшний день по праву можно назвать лучшим в России.

Александр Вахмистров, генеральный директор и председатель правления «Группы ЛСР»

— Вы стали директором крупнейшей в регионе, да и в России строительной компании. Пригодился ли вам в работе опыт, накопленный на посту главы строительного комитета и вице-губернатора?

— В должности вице-губернатора я получил незаменимый опыт, понял, что для развития региона обязательно должно быть профессиональное взаимодействие между администрацией и бизнесом. Мы должны совместно преодолевать административные барьеры, оценивать необходимость тех или иных проектов. Чиновники могут и должны содействовать развитию всех отраслей, в том числе и строительной. У «Группы ЛСР», например, подписано соглашение с правительством Ленобласти о налоговых льготах при строительстве объектов промышленности стройматериалов. Аналогичный документ мы подписали с правительством Рязани о строительстве цементного завода.

— Вы продолжаете следить за проектами, начатыми еще во время вашей работы в Смольном? Какой из них для вас наиболее значим?

— Я продолжаю следить за рынком. Более всего, конечно, меня интересуют те сегменты, где работает наша компания, но по возможности стараюсь не упускать из виду и проекты партнеров или конкурентов. Времени не хватает, но я слежу и за городскими проектами. Уже уйдя из Смольного, я несколько раз в выходные дни ездил смотреть, как строится стадион.

— Уже многие годы вы принимаете активное участие в работе ССОО и НОСТРОЙ. Для вас это обязательная нагрузка или часть основной работы?

— Я принимал участие в становлении петербургского саморегулирования, хотя изначально был против введения данного института, так как считал, что рынок

на тот момент не был к этому готов. Но, когда решение было принято, я активно подключился к работе по созданию системы СРО. Много лет назад я стал инициатором создания Союза строительных объединений и организаций. Сейчас активной работы требует и НОСТРОЙ.

— Как вы оцениваете становление института саморегулирования в России и в Петербурге?

— В Петербурге система становления саморегулирования прошла довольно безболезненно. Я не знаю ни одной жалобы на то, что кому-то не дали допуска. Далее последует второй этап саморегулирования, когда ряды строителей очистятся от случайных компаний. Вскоре активно начнут вводиться штрафные санкции за несоответствие тем или иным требованиям. Так, НОСТРОЙ сегодня плотно занимается вопросами аккредитации специалистов, работающих в строительных компаниях. Создана единая система, наподобие школьного ЕГЭ, которую охотно используют в своей работе многочисленные центры по проверке знаний специалистов. Такой центр есть и у нас в Группе, где сегодня работает 16 тысяч человек (в том числе и региональные компании) и необходимо следить за переподготовкой кадров. Однажды я протестировал аттестационную систему на себе: залез в раздел шиферные кровли и ответил на три вопроса из пяти. Мне стало немного стыдно, но я успокоил себя тем, что шифер устаревает... Хотя разработчики тестов сказали, что это прекрасный результат для человека, который давно не занимался

практикой. В общем, аттестацию по шиферным кровлям сразу пройти не удалось – куплю учебник для ПТУ и буду изучать.

Второй вопрос, который требует участия СРО, – техническое регулирование стройки. Я сразу скажу, что выступаю за введение на территории России еврокодов. Этот процесс идет, но очень медленно. Для сравнения, в Белоруссии и Казахстане уже давно разрешены европейские нормы проектирования.

— Какие законодательные инициативы и решения необходимы строительной отрасли, на ваш взгляд?

— Я думаю, нам нужно освоить то, что уже введено и принято. Слишком много законодательных изменений – это тоже плохо. В целом по России нужно упрощать подготовку генпланов. Для Санкт-Петербурга это не актуально, городу нужно только внести локальные изменения в генплан. Что касается работы в историческом центре, то я сторонник законного решения данной проблемы. Нужно наконец решить, можно или нет строить в центре, и абсолютно все должны действовать по данному закону.

— Вы интересуетесь политикой? Что для вас значат предстоящие выборы президента РФ?

— Когда я был вице-губернатором, я всегда говорил, что не занимаюсь политикой. Но сегодня от нее никуда не уйти, ни один человек сегодня не может быть вне политики. Впереди у нас важнейшее событие политической жизни страны – выборы президента. Что касается меня,

то я давно уже сделал свой выбор и выступаю за стабильность и развитие. Я не хочу никого агитировать и призывать голосовать за конкретного кандидата, но, пользуясь случаем, хочу попросить всех строителей прийти до избирательных участков и сделать свой выбор.

— У вас много обязанностей и на основной службе, и на посту первого вице-президента НОСТРОЙ. Остается ли время на ваше основное хобби – рыбалку?

— Времени остается мало, и, признаюсь, на рыбалке я давно не был. Вроде бы надо мной никто не стоит, но работы много и времени все меньше. Впрочем, рыбалка для меня все равно остается одной из важных составляющих жизни. Вот 3 марта у нас состоится заседание клуба рыбаков, и один из вопросов, который мы будем обсуждать, – строительство храма рыбака. Уже есть место для него, получено постановление правительства, эскиз проекта согласован с Главархитектуры, кроме того, мы получили благословение митрополита. Это будет храм Святого Андрея Первозванного в районе Заневского проспекта, рядом с речкой Оккервиль. Кстати, мы подсчитали, что за время моей работы на руководящих постах стройкомплекса в городе было построено, спроектировано и находилось на стадии изысканий 148 различных храмов. Это данные на июнь 2010 года. В последние дни работы в Смольном я встречался с патриархом Кириллом и рассказал ему о наших достижениях. Он, стоя у трапа самолета, сказал мне: «Храмы не строятся под ключ». Это дело долгое, так как строительство ведется на пожертвования. Но, как бы быстро ни строился храм, главное, чтобы в нем появилась душа. Именно по такому принципу мы возводили храм строителей в Невском районе и часовню в парке Победы.

— А сам вы человек верующий? Что для вас значит вера?

— Сам я крещен, посещаю храмы, но строго канонов не соблюдаю. Я посетил практически все святые места и с интересом знакомлюсь с историей и культурой. Вера – это очень важно для любого человека, но по принуждению лучше в церковь не ходить. Я не ставлю перед собой задачу отстоять все праздничные службы, но по мере сил и возможностей буду помогать в строительстве храмов.



ДОСЬЕ

Александр Вахмистров

Родился в 1954 г. Окончил ЛИИЖТ по специальности «Промышленное и гражданское строительство». В 2000 г. окончил СПб университет МВД России по специальности «Юриспруденция». Почетный строитель России. Заслуженный строитель РФ. Опыт работы в отрасли – 37 лет. С 1975 по 1994 г. работал на различных предприятиях, пройдя путь от специалиста до генерального директора. В 1994 г. приглашен на работу в комитет по строительству с назначением генеральным директором ГУ «Управление инвестиций». С 1996 по 2000 г. занимал должность генерального директора ГУ «Центр по работе с кредитами банков». С 2000 по 2003 г. являлся председателем комитета по строительству Администрации СПб – вице-губернатором СПб. С 2003 по 2009 г. – член правительства СПб, вице-губернатор, отвечающий за решение вопросов капитального строительства. С 2009 по июнь 2010 г. – вице-губернатор СПб – руководитель Администрации Губернатора СПб. С июля 2010 г. – генеральный директор, председатель правления ОАО «Группа ЛСР».

Доктор экономических наук, профессор Государственного архитектурно-строительного университета (СПбГАСУ) и Государственного политехнического университета (СПбГПУ). Первый вице-президент, член совета НОСТРОЙ.

Награжден орденом «За заслуги перед Отечеством» IV степени, орденом Дружбы, орденом Почета. Удостоен двух официальных благодарностей Президента РФ, а также премии Правительства РФ в области науки и техники.

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ **ОСК купила Выборгский судостроительный завод.** Объединенная судостроительная корпорация (ОСК) закрыла сделку по приобретению почти 80% акций Выборгского судостроительного завода (ВСЗ). Сумма сделки – 1,8 млрд рублей. Кроме того, президент ОАО «ОСК» Роман Троценко и генеральный директор ОАО «Выборгский судостроительный завод» Валерий Левченко вчера подписали контракты на строительство двух линейных дизельных ледоколов проекта 21900 М мощностью 16 МВт. Стоимость контрактов – около 8 млрд рублей. Новые ледоколы планируется построить в мае и октябре 2015 года.

■ **«Группа ЛСР» продолжает модернизацию мощностей индустриального домостроения в Москве.** ОАО «Завод ЖБИ-6» и австрийский холдинг EVG договорились изготовить новое оборудование в августе 2011 года. Сегодня на заводе уже проводят-

ся подготовительные строительные работы, необходимые для эффективной реализации проекта. Машина будет доставлена из Австрии, после чего под руководством специалистов EVG начнется монтаж оборудования. Ввести станки в эксплуатацию и выпустить первую продукцию планируется в конце мая 2012 года. Общий объем затрат на покупку, шеф-монтаж, ввод в эксплуатацию и обучение персонала составляет 1,162 млн EUR (включая НДС).

■ **«Дельта Кредит» предоставляет ипотеку в «Новом Оккервиле».** Банк «Дельта-Кредит» присоединился к программе ипотечного кредитования на приобретение квартир во второй очереди жилого массива «Новый Оккервиль». По условиям соглашения, ипотечный кредит предоставляется в рублях и долларах под залог приобретаемой квартиры в жилом массиве «Новый Оккервиль». Процентная ставка на этапе

строительства составляет 12,5–14,75% годовых в рублях, после оформления квартиры в собственность – 11,5–13,75%. Минимальный первоначальный взнос – 15% стоимости квартиры, срок кредитования – от 7 до 25 лет. Возможная сумма кредита – от 450 тыс. до 12 млн рублей. Рассмотренные заявки на предоставление кредитных средств занимает от одного до трех дней, комиссия за выдачу кредита отсутствует. Ипотеку под залог строящегося жилья в «Новом Оккервиле» предоставляют также «ВТБ 24», «Уралсиб», «Газпромбанк», «Транскапиталбанк», «Балтинвестбанк», Московский банк реконструкции и развития, «Промсвязьбанк», Ханты-Мансийский банк.

■ **Склад для «Пармалата МК».** Компания GVA Sawyer выступила fee-девелопером в проекте строительства складского комплекса класса А с административными помещениями для компании «Парма-

лат МК». Инвестиции в проект составили около 600 млн рублей без стоимости земельного участка. Генеральный подрядчик – компания Codest International S.R.L., технический заказчик – ООО «Партнер», генеральный проектировщик – ООО «СФ Кардо». Объект расположен на участке 2,5 га в Подольском районе, недалеко от деревни Северово. Площадь застройки составляет 11,3 тыс. кв. м. Здание сервисного производственно-торгового складского корпуса состоит из складского блока и пристроенного к нему трехэтажного блока административно-бытовых и технологических помещений. Общая площадь помещений – 13,4 тыс. кв. м, из которых 7,4 тыс. кв. м отведено под склады, 865 кв. м занимают холодильные камеры, на втором и третьем этажах административного здания расположены офисы по 600 кв. м. Высота потолков в одноэтажном складском блоке – до 12 м.

Доступность недоступна

Лилия Третьякова. Еще в 2009 году Правительство РФ объявило малоэтажное жилье экономкласса приоритетным при решении жилищных проблем россиян. К 2020 году 60% всего строящегося жилья в России должно быть малоэтажным. Причем из этого количества 60% – доступным.

Однако приблизиться к реализации этой задачи на практике пока не очень удается.

Близко и дорого

Квартиры в таунхаусах или коттеджи в малоэтажных поселках для петербуржцев могут стать местом для постоянного проживания, только если они расположены близко к городу и оснащены всей необходимой инфраструктурой (инженерной, социальной, транспортной).

По данным руководителя отдела аналитических исследований АРИН Оксаны Малеевой, около 85% из тех примерно 300 малоэтажных поселков, где сегодня предлагается жилье (свыше 22 тыс. квартир и коттеджей), находится не дальше 30 км от Петербурга. То есть при наличии машины ежедневный путь на работу занимает не намного больше времени, чем из спального района города.

А вот с инфраструктурой сложнее. Семьи поселян должны быть обеспечены расположенными в пешеходной доступности магазинами, детскими садами, школами, поликлиниками и т. д. Не говоря уже о дорогах и инженерии.

Однако подавляющее большинство комплексов этими благами похвастаться не может. Особенно если речь идет о Ленобласти.

У региона денег на инфраструктуру нет, поэтому эти затраты перекладываются на девелоперов, что в разы удорожает стоимость «квадрата» в поселках.

По подсчетам заместителя директора по правовым вопросам компании «Петростиль» Наталии Маринич, если застройщик самостоятельно возводит в коттеджном поселке всю необходимую инфраструктуру (бурит скважины для обеспечения водой, строит дороги, котельные и т. д.), то дом в таком комплексе обойдется в 50–80 млн рублей. Так поступает сам «Петростиль», который реализует в Ленобласти несколько элитных коттеджных проектов. «Стоимость обслуживания такого дома составляет примерно 12 тысяч рублей в месяц. Конечно, это объекты даже не для среднего класса», – добавляет Наталия Маринич.

Гендиректор ЗАО «Центр долевого строительства» Михаил Медведев отмечает, что в Петербурге с инфраструктурой меньше проблем: обычно город или сам строит необходимое, или застройщик берет это на себя, а потом продает построенные объекты городу по себестоимости. Но в границах Петербурга малоэтажных поселков единицы.

Ленобласти нужно за счет бюджета решить инфраструктурные



ТАУНХАУСЫ ВО ВСЕВОЛОЖСКЕ

проблемы хотя бы в наиболее востребованных девелоперами районах – Всеволожском, Гатчинском, Ломоносовском, Приозерском, считая г-н Медведев. Сейчас этого не делается, и многие потенциально интересные для застройки места автоматически отпадают.

Еще одна проблема – отсутствие у областных муниципалитетов необходимой градостроительной документации. Например, из 17 районов Ленобласти утвержденные схемы территориального планирования имеют только пять: Гатчинский, Кингисеппский, Лодейнопольский, Подпорожский и Тосненский. Самые популярные Всеволожский и Выборгский (на них приходится около 80% всего предложения) таких схем не имеют. Согласно федеральному законодательству, к 1 января 2013 года каждый субъект РФ должен утвердить генеральный план

на основании таких схем. Без этого невозможно будет выдавать разрешение на застройку. Неопределенность со схемами не добавляет областным участкам привлекательности у девелоперов.

«Застройщик должен понимать, что в перспективе будет построено вокруг того участка, на который он претендует. А то получится, что он здесь возведет элитный коттеджный поселок, а рядом так и останутся «лохматые» дачи. Если бы были такие планы, то в области стали бы появляться предприятия, которые строили бы для себя многоквартирные дома, вокруг них образовывалась бы малоэтажная жилая среда разных категорий – эконом, элит-класс», – говорит руководитель практики по недвижимости и инвестициям компании «Качкин и партнеры» Дмитрий Некрестьянов.

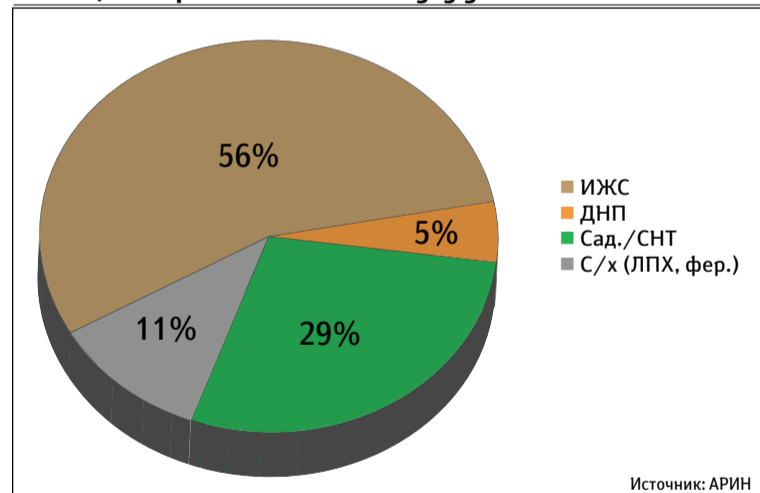
Раз нет ясности в планирова-

нии, то никто не спешит реформировать сельхозземли в земли поселений. «Рынок перетоварен сельхозземлей. Из примерно 1,7 миллиона гектаров сельхозземель Ленобласти 500 тысяч – это пай в бывших колхозах и совхозах. Только 160 тысяч гектаров – в собственности, а освоено девелоперами всего около тысячи гектаров», – приводит данные статистики глава Сланцевского района, координатор программы «Свой дом» по Ленобласти Владимир Петров.

Таунхаусы неинтересны

Более-менее доступными можно назвать квартиры в таунхаусах – они сопоставимы по ценам с жильем в городских квартирах. Однако докризисные надежды девелоперов на то, что горожане предпочтут квартиры

Структура предложения участков под индивидуальное жилищное строительство по статусу участка



практика

Дольщики получили надежду

На прошлой неделе в комитете по строительству прошло первое в 2012 году заседание рабочей группы по защите прав участников долевого строительства.

В начале мероприятия был представлен обзорный материал по опыту регионов России в решении вопросов участников долевого строительства, подготовленный комитетом по строительству. Его представили всем членам рабочей группы, и председатель комитета Вячеслав Семенов попросил детально рассмотреть данный документ. До конца февраля состоится внеочередное расширенное засе-

дание рабочей группы с участием представителей профильных комитетов, на котором будут сформированы предложения на имя губернатора Санкт-Петербурга Георгия Полтавченко по внесению изменений в действующее городское законодательство в области защиты прав участников долевого строительства.

Первым был рассмотрен объект ООО «ВТ-недвижимость»

по адресу: 9-я линия В. О., 76, лит. Б. По данным рабочей группы, строительство на объекте не ведется. Все еще остаются нерешенными вопросы с изменением санитарно-защитной зоны предприятий, граничащих с зоной строительства объекта. ЖСК «Триумф», созданное из участников долевого строительства, обратилось в рабочую группу с предложением передать ему

право завершения строительства в связи с исключением ООО «ВТ-недвижимость» из ЕГРЮЛа. По заявлению руководителя компании, исключение было сделано ошибочно и в ближайшее время ошибка будет устранена. Принято решение о совместных действиях ООО «ВТ-недвижимость» и ЖСК «Триумф» по разработке и согласованию проекта.

Далее на рассмотрение был

вынесен вопрос о защите прав участников долевого строительства по адресу Богатырский проспект, участок 3, работы на котором велись ООО «РосЖилСтрой» (ранее – ООО ИСГ «Невский синдикат»). В декабре 2011 года было получено разрешение на ввод дома в эксплуатацию. Несмотря на то что в постановлении правительства Санкт-Петербурга от 9 октября 2007 года № 1315 ин-

НОВОСТИ

■ Торговую недвижимость обсудят на MIPIM-2012.

Развитие торговой недвижимости станет одной из приоритетных тем деловой программы Санкт-Петербурга в рамках международной инвестиционной выставки MIPIM-2012. Как сообщает комитет по инвестициям и стратегическим проектам, профессионалы рынка в ходе дискуссии оценят перспективы прихода в город новых ретейл-сетей, обсудят новые требования к инфраструктуре торговых помещений и перспективы запуска реконструкции устаревших проектов. Российскими и международными экспертами будет проведен анализ торговых объектов инвестиционного качества и предложен прогноз динамики ставок капитализации. Кроме того, участникам дискуссии будет предложено выделить ключевые факторы, благодаря которым состоялись крупнейшие инвестиционные сделки в торговой недвижимости Санкт-Петербурга. В этом году Санкт-Петербург принимает участие в одной из крупнейших международных инвестиционных выставок MIPIM уже в 15-й раз.

■ ЕБРР предоставляет кредит на строительство Technopolis.

Совет директоров Европейского банка реконструкции и развития (ЕБРР) одобрил предоставление кредита для строительства второй очереди технопарка Technopolis (Финляндия) в Петербурге в размере 24,7 млн EUR. Банк выделит 17,2 млн EUR собственных средств, 7,5 млн EUR придется на синдицированный кредит коммерческих банков. Полная стоимость строительства второй очереди технопарка составит 49,3 млн EUR. Планируется, что общая площадь офисных помещений будет составлять приблизительно 18,7 тыс. кв. м, а общая площадь очереди – более 20 тыс. кв. м. Генеральным подрядчиком строительства выступит финская строительная компания Lemminkäinen.

■ Пулково в приоритете.

Аналитики Knight Frank St. Petersburg отмечают, что в последние несколько лет активное развитие коммерческой недвижимости происходит в деловой зоне «Пулково». Первым проектом, вышедшим на рынок в 2008 году, стал бизнес-центр «Аэроплаза» общей площадью 32 тыс. кв. м. Во введенных в эксплуатацию в декабре 2011 года бизнес-центрах «Юпитер» и «Аэропорт» уровень заполняемости сегодня составляет 5%. Объекты входят в проект многофункционального комплекса «Аэропорт-сити», инвестором которого выступает компания «Авиелен А.Г.». В рамках первой очереди открылась также гостиница Crowne Plaza сети международного гостиничного оператора InterContinental Hotels Group на 294 номера. В 2012 году планируется завершить строительство последнего офисного объекта, входящего в состав комплекса, – бизнес-центра «Цепелин», общая площадь которого составит 14531 кв. м.

Ценовая характеристика крупных участков под коттеджные поселки (участки площадью от 1 га)

Район	Ср. цена / диапазон, руб./кв. м	
	Земли поселений	Земли с/х назначения
Всеволожский	1625 / 968–2 858	644 / 133–1 398
Волосовский	130	20–42
Волховский	1080	75 / 31–100
Выборгский	1200 / 213–1 900	241 / 35–979
Гатчинский	840–2 250	144 / 65–310
Кингисеппский	–	853
Лодейнопольский	500	–
Ломоносовский	1846 / 463–3 562	254 / 117–590
Лужский	306 / 200–480	23 / 14–31
Приозерский	500	432 / 248–777
Тосненский	33–700	453 / 115–621

Источник: АРИН

продажи в сегменте малоэтажки составляют всего 2,5–3 тыс. коттеджей и квартир в таунхаусах.

«Кто будет покупать все это жилье, для кого его строить, если купит его могут лишь 20–25 процентов от тех, кто в нем реально нуждается?» – говорит Марина Агеева. Госпрограммы могут помочь с жильем лишь нескольким тысячам человек в Петербурге и Ленобласти, остальные должны рассчитывать только на свои силы.

Рассчитывать на индивидуальное жилищное строительство тоже особенно не приходится. Массового распространения этот процесс не получил – покупка земли и строительство обходятся дорого.

Правда, государство обещало помогать отдельным категориям граждан – например, бесплатно выделять земельные участки. Однако многие из таких наделов и даром не нужны – из-за неудачного расположения. Правительство Петербурга заявило, что на территории города участков для всех нуждающихся не хватит. Как рассказали в КУГИ Петербурга, количество семей, имеющих право на бесплатное приобретение участков для ИЖС или дачного строительства, на порядок превышает количество участков, ежегодно формируемых для этих целей, в том числе и для продажи на торгах. Так, начиная с 2007 года на торгах было реализовано 266 участков в границах Петербурга. А семей, имеющих право на даровую землю, в городе более 13 тысяч. И число их растет. Поэтому Смольный договорился с Ленобластью, что наделы будут предоставляться в этом регионе.

Но и Ленобласть, как оказалось, землей небогата. По данным областного КУГИ, на 1 февраля 2012 года подано почти 17,5 тыс. заявлений на выделение участков под ИЖС. Получили землю 2,34 тыс. заявителей, а новых участков для этих целей сформировано лишь 3,2 тысячи. То есть Ленобласть катастрофически не хватает земель для своих граждан, не говоря уже о петербуржцах.

Чтобы выполнить «малоэтажные» планы, государство само должно вложиться в их воплощение, считают эксперты. Пока такого стремления девелоперы не наблюдают.

(Гатчинский район, ГК «Кивеннапа») и нескольких других.

В подавляющем же большинстве коттеджей и таунхаусов цены за «квадрат» начинаются от 60 тыс. рублей, так что назвать такое жилье доступным нельзя, признает Оксана Малеева.

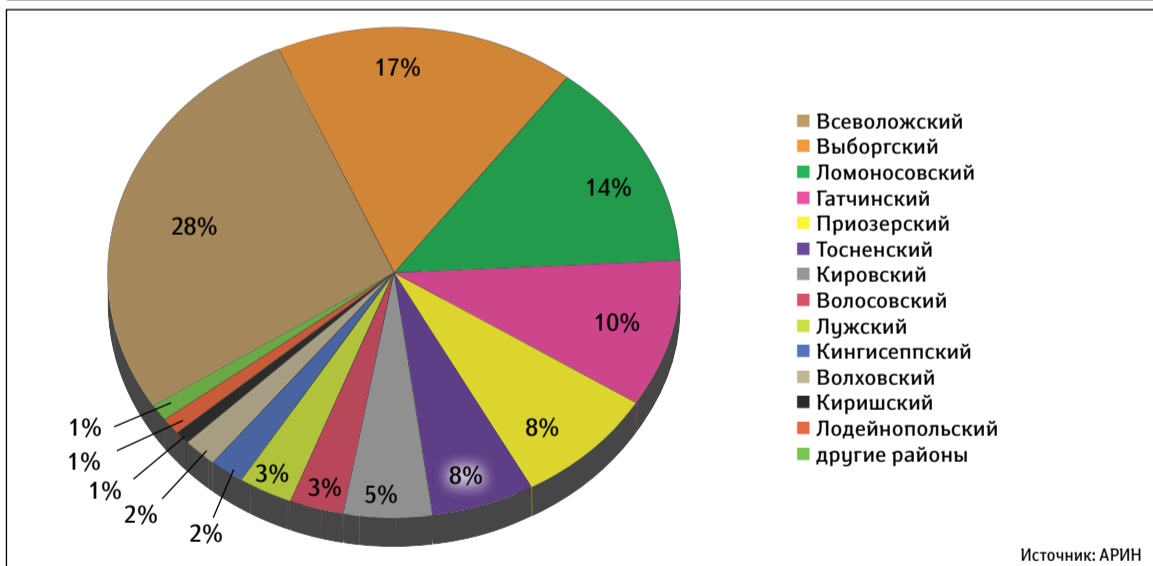
Директор регионального информационного центра проекта «Свой дом» Марина Агеева подтверждает: из 1,075 млн кв. м жилья, введенного в Ленобласти за 2011 год, экономкласс составляет лишь 3,5%. Причем при проектировании заявлено как «экономное» было 20% жилья, однако высокая стоимость «квадрата» в новостройках не позволяет считать такие дома демократичными.

Мизерный самострой

Чтобы сэкономить, многие покупатели предпочитают не готовые дома, а участки без подряда. Сейчас они занимают около 60% от всего предложения на рынке. Однако оплатить участок собственными средствами могут не все, а банки почти не кредитуют наделы без домов. Как говорит начальник отдела ипотечного кредитования филиала «ВТБ 24» в Санкт-Петербурге Татьяна Хоботова, спрос на займы для покупки жилья за городом большой – свыше 30% заявлений, которые поступают в банк, касаются именно загородной недвижимости. Малоэтажное жилье готов кредитовать 21 банк, но только четыре из них выдают займы на участки.

Специалисты КЦ «Петербургская недвижимость» подсчитали, что даже в ближних пригородах доля непроданных объектов составляет около 60%. Заявленные здесь проекты рассчитаны примерно на 1 млн человек, а ежегодные

Структура предложения участков под индивидуальное жилищное строительство по районам



вестору (то есть ООО «РосЖилСтрой») было поручено «за счет собственных средств решить все имущественно-правовые вопросы, связанные с реализацией проекта, в том числе с участниками долевого строительства объекта», до сих пор без квартир или компенсаций остаются четыре человека (трое ранее получили денежные выплаты). Необходимо отметить, что руководители компании на заседании не явились и представителей своих не прислали. В связи с этим было принято решение о проведении дополнительного отдельного совещания с ООО «РосЖилСтрой», на котором предполагается совместно с компанией определить способы выхода из создавшейся ситуации.

Третьим рассматривался объект ООО «Стройтрест № 7» в Колпинском районе, поселок Металлострой, Центральная улица, участок 1. Финансирование данного объекта ведется за счет привлеченных средств граждан, в том числе участников программы «Молодежи – доступное жилье» и программы переселения ЗАТО «Мурманское». В настоящее время в Мурманске проводятся следственные мероприятия с целью выяснения, куда потрачены деньги ЗАТО «Мурманское», так как, по заявлению руководства, на счет компании ООО «Стройтрест № 7» они не поступили. Однако исполнительный директор строительной организации заверил собравшихся, что до решения суда для

всех дольщиков из Мурманска квартиры зарезервированы.

Необходимо отметить, что на данный момент строительство объекта возобновлено. По данным застройщика, работы уже ведутся на уровне второго этажа, работает две строительномонтажных бригады. Застройщик обязался предоставить в комитет по строительству реестр заключенных договоров. Представители ГУВД уточняют в Мурманске информацию о ходе расследования.

Завершилось заседание вопросом о возобновлении строительных работ по адресу: Пушкинский район, улица Архитектора Данини (восточнее дома № 11/6, лит. А по улице Архитектора Данини,

южная часть квартала 9, корп. 1 А и 1 Б). В настоящее время разработана проектная документация, получено положительное заключение экспертизы. Теперь ЖСК «Архитектора Данини, корпус 1» должно обратиться в Службу государственного строительного надзора и экспертизы для получения разрешения на строительство. Представители данного ЖСК и компании ООО «Стройресурс», которой переданы функции заказчика на объекте, обратились с просьбой о разрешении ЖСК заключить договор субаренды земельного участка. В связи с тем, что данный вопрос не относится к компетенции рабочей группы, было рекомендовано направить данное обращение в КУГИ.

Продукт непротivления

Елена Зубова. На петербургском строительном рынке каждый заказчик ищет адекватного подрядчика, а каждый подрядчик – материально обеспеченного заказчика. Ругая госзаказы за демпинг и задержки финансирования, подрядчики тем не менее нередко останавливают свой выбор на государственных контрактах.

Для любого подрядчика важно, чтобы заказчик исполнял свои обязательства вовремя и качественно – не только в отношении оплаты, но и в отношении подготовки документации, разрешений на виды работ, рассуждает Виктор Коршенбаум, директор по строительству холдинга RBI. Подрядчику хочется, чтобы заказчик имел сильную службу технического надзора. «С хорошим и сильным заказчиком с удовольствием будет работать любой подрядчик», – уверен он.

Выбирая генподрядчика, заказчик прежде всего ориентируется на качество работ, на репутацию подрядчика на рынке, отмечает Надежда Калашникова, директор по развитию компании Л1 (ранее – ЛЭК). Очень важно, чтобы подрядчики соблюдали оговоренные сроки и качественно выполняли свою работу.

Иными словами, каждая сторона договора ожидает от другой аккуратного исполнения обязательств.

Профессиональные партнеры

Где же на всех найти добросовестных партнеров? Например, ЗАО «Компакт», рассказывает заместитель директора компании по развитию Сергей Свешков, сознательно выбирает заказчиков, которые занимаются нежилым строительством, предпочитая промышленные объекты. В коммерческой недвижимости, поясняет г-н Свешков, проще прогнозировать денежный поток. Например, заказчик строит крупное промышленное предприятие. Стоимость проекта – 20 млрд рублей, из которых 10 миллиардов предназначены на закупку оборудования. «Мы спокойны – оборудование оплачено, заказчик заинтересован, чтобы оно встало под крышу, поэтому мы уверены: подрядчик будет финансировать строительство», – комментирует Сергей Свешков. При этом он подчеркивает: строительные работы на таком проекте – лишь малая часть расходов.



МНОГИЕ ПОДРЯДЧИКИ ОХОТНО РАБОТАЮТ С ГОСУДАРСТВЕННЫМИ ЗАКАЗАМИ, НО ДАЛЕКО НЕ ВСЕ БЕРУТСЯ ЗА ТАКУЮ РАБОТУ

Другое дело – жилищное строительство, где денежный поток зависит от того, придет ли за квартирами покупатель. Их появление, в свою очередь, зависит от качества проекта, местоположения, цены предложения и т.д. Прогнозировать денежный поток на таком проекте крайне сложно, и подрядчик может оказаться заложником некомпетентности заказчика. По мнению г-на Свешкова, профессионализм заказчика в жилищном строительстве ниже, чем в нежилом, – за некоторым исключением.

Диверсифицируя риски, холдинг RBI, рассказывает Виктор Коршенбаум, как правило, предпочитает работать с крупными подрядчиками, у которых заказ холдинга составит не более 30% в общем объеме контрактов. Это более надежно

и с точки зрения производства работ (у крупных заказчиков есть собственные силы для выполнения заказа), и с точки зрения финансирования. В RBI все подрядчики отбираются на конкурсной основе, которая включает несколько этапов.

Безусловно, между подрядчиками и заказчиками возникают трения. Но серьезные конфликты редки, и до судебных разбирательств частные компании стараются дело не доводить. «Зачастую подрядчики готовы поступиться деньгами. Потом наворачивают за счет опыта», – поясняет Сергей Свешков.

Менее серьезные споры в процессе работы – в порядке вещей, говорит Виктор Коршенбаум: «Конфликт – нормальное дело, главное, чтобы он был направлен в нужное русло».

Госзаказ – номер раз

Многие подрядчики охотно работают с государственными заказами, но далеко не все генподрядные организации берутся за такую работу. Так, генподрядчики «Строительного треста» возводят жилые комплексы классов комфорт и бизнес, а строительство социальных объектов – это сегмент эконом, говорит Беслан Берсиров, заместитель генерального директора ЗАО «Строительный трест». «Подобные заказы, даже при большом объеме работ, не давали бы нашим строительным организациям в полной мере реализовать свой потенциал, – поясняет он. – Сотрудничая с компанией "Строительный трест", наши генподрядные структуры имеют возможность задействовать весь свой персонал и всю

МНЕНИЕ



Надежда Калашникова, директор по развитию компании Л1:

– Услуги генподряда подразумевают, что в перечень выполняемых и контролируемых работ входит организация и планирование всех строительно-монтажных, инженерных и отделочных работ, управление бюджетом и рисками проекта, предоставление заказчику отчетности о ходе выполнения проекта. Генподряд представляет собой управление всеми процессами на строительной площадке, находящейся в одних руках. Суть генподряда – это партнерские взаимоотношения заказчика строительства и генподрядчика. Последний контролирует разные этапы строительства объекта, отдельные работы разных видов и ход их производства, несет ответственность за достижение результатов и конечное качество работ. Квалифицированный генеральный подрядчик должен обеспечить эффективное взаимодействие отдельных бригад и специалистов, работающих на строительном объекте. При этом генеральный подрядчик принимает на себя все риски по договору генподряда и несет полную ответственность за выполнение производимых работ и надлежащее качество непосредственно перед заказчиком строительства.

имеющуюся строительную технику. Наши генподрядчики имеют четкое представление о своих перспективах на несколько лет вперед, могут планировать свою деятельность и дальнейшее развитие. Кроме того, как любой высококвалифицированной компании, им ин-

Тренд

Forbes назвал лучшие здания Петербурга

Евгений Иванов. Журнал Forbes в февральском номере опубликовал обзор новых зданий, которые украсили северную столицу. До недавнего времени некоторые из нижеперечисленных объектов было принято считать «архитектурными ошибками».

Эксперты журнала из числа архитекторов и специалистов по недвижимости отметили семь построек: бизнес-центр «Бенуа», бизнес-центр «Северная столица – 2» в Волыньском переулке, Дом еврейской культуры ЕСОД, бизнес-центр «Лангензи-пен», ТРК Galeria, бизнес-центр Quattro Corti, Stockmann Nevsky Centre.

Бизнес-центр класса А «Бе-

нуа», расположенный на пересечении Пискаревского проспекта и Свердловской набережной, начал работу осенью 2007 года. Он стал первым объектом в деловом квартале «Полострово», которым управляет УК «Теорема». Проект бизнес-центра разработан архитектурным бюро NPS Tchoban Voss (Германия). Фасад здания выполнен из панорамного стекла и декорирован орнамен-

том на основе цифровой печати, созданным по мотивам эскизов русского художника Александра Бенуа.

Эта идея родилась из-за соседства с дачей известного живописца. Рисунки художник подготовил к спектаклям Дягилевских сезонов. Панорамные окна дают возможность максимального доступа дневного света в помещения. Внутренняя подсветка фаса-

да в темное время суток создает поистине сказочное впечатление. По замыслу разработчиков проекта, бизнес-центр должен задавать тон архитектурному стилю всей Свердловской набережной. Две очереди БЦ были введены в 2007–2008 годах.

Современное 11-этажное здание «Северная столица 2», расположенное в центре Петербурга недалеко от станции метро

«Невский проспект», создано архитектором Михаилом Мамошиным. Здание представляет собой историко-культурный памятник.

Дом еврейской культуры ЕСОД на Большой Разночинной улице создан в архитектурной мастерской Евгения Герасимова и построен в 2005 году.

Бизнес-центр «Лангензи-пен» на Дивенской улице придуман также в архитектурной мастер-

сторон

тересно реализовывать нетиповые, интересные с точки зрения архитектуры проекты, каждый раз совершенствуя свой профессионализм и предоставляя возможность роста для своих специалистов».

Между тем большое количество подрядных организаций очень заинтересовано в работе по госзаказам, хотя все участники рынка указывают на целый ряд очевидных минусов на бюджетных объектах. «Комитет по строительству – один из крупнейших заказчиков на строительном рынке Петербурга, – говорит председатель комитета Вячеслав Семененко. – На каждый объявленный нами конкурс приходит до десяти участников. Так что госзаказ сегодня интересен и доступен. Но на госзаказе работать более ответственно, чем на рынке. Как заказчики мы ведем себя жестко: если должны оштрафовать компанию, то не сделать этого не можем. Некачественные работы мы просто не принимаем».

Главная приманка для подрядчиков, отмечает Виктор Коршенбаум, – более высокая, по сравнению с коммерческими объектами, стоимость строительства. Однако есть два больших минуса: перебои в финансировании и откаты. «Подрядчик может быть, приступил к работам в самом начале года, а первые платежи начнутся дай бог в апреле», – рассуждает г-н Коршенбаум. «Когда есть госзаказ, надо планировать кредит, например, для пополнения оборотных средств – очень большой разрыв платежей», – подтверждает Сергей Свешков.

Кроме того, любые изменения в проекте, любой его этап вроде выдачи разрешения на некий вид работ должны пройти официальную процедуру согласований, что происходит, как правило, небыстро. «Но все равно все хотят работать на бюджете», – заключил Виктор Коршенбаум.

Демпинг маскирует квалификацию

Многие подрядчики (и не только на строительном рынке) недобролыны сегодня действующим законом № 94-ФЗ, в соответствии с которым лучшим по результатам конкурса признается компания, предложившая самую низкую цену, – о качестве конечного продукта речь не идет вовсе. «Но ведь для сложного продукта это не-

приемлемо. Результат зависит не от цены, а от качества работы, репутации исполнителя, в конце концов, – подчеркивает Вячеслав Семененко. – В итоге зачастую на аукционах побеждают низкоквалифицированные компании».

Антон Васильев, исполнительный директор промышленно-строительной компании «Северо-Запад», также считает главной причиной демпинга на государственных заказах пресловутый ФЗ-94: «Безусловно, цена – это очень важный критерий, но мы знаем, что скупой платит дважды».

Кроме ценовой есть и другие причины для демпинга. «Сопутствующая причина – низкая квалификация персонала подрядчиков на фоне огромного желания заработать. Подрядчик, пройдя первый отбор, правильно подготовив конкурсную документацию (я сейчас говорю про электронные аукционы), часто ошибается в расчете своих затрат, опускается до 40–50 процентов от цены лота и выигрывает. И только на стадии выполнения работ подрядчик понимает, что его затраты превышают планируемый бюджет. Сдача работ затягивается или вообще становится невозможной», – поясняет Антон Васильев. В этом случае, по его мнению, пострадавшей стороной надо признать заказчика, который получает некачественную услугу или товар.

Еще одна причина демпинга на государственных заказах, полагает г-н Васильев, – техническая некомпетентность заказчика. В частных заказах, по его мнению, демпинг наблюдается гораздо реже, поскольку частные структуры имеют в своем штате службу заказчика, где трудятся квалифицированные кадры.

По словам Вячеслава Семененко, 10–20% контрактов заканчиваются с нарушением сроков. Приходит менять подрядчика. «Поменять подрядчика тяжело и дорого. Выгонять – стоит денег», – комментирует Виктор Коршенбаум.

«Мы идем на расторжение договоров, теряем время в судебных инстанциях. Потом еще надо объявить конкурс на завершение строительства», – перечисляет г-н Семененко. – Сейчас рассматривается около 70 дел о прекращении подрядов, большинство связано с работами по проектированию. Те, кто строит, более квалифицированы».

На строительном рынке Петербурга есть и те компании, для которых срыв сроков означает потерю репутации.

При этом закон, утверждает Виктор Коршенбаум, – на стороне подрядчика: «В Гражданском кодексе много говорится на эту тему: какие бы контракты ни заключались, если фактическая стоимость выполненных работ на 10 процентов отличается от цены контракта, заказчик обязан заплатить подрядчику».

Соответственно, демпингующие подрядчики понимают: куда заказчик не денется, заплатит. Правда, сначала ему предстоит подтвердить стоимость выполненных работ. «Грамотного заказчика не проведешь», – уверен г-н Коршенбаум. Иными словами, в борьбе с демпингом помогает только опыт.

Антон Васильев, однако, полагает, что эффективнее поменять законодательство: «Я считаю, что к выбору своих подрядчиков генподрядная организация должна подходить с большим вниманием, учитывать время работы на рынке, наличие технической базы, собственных специалистов, опыт работы по профилю и еще многое другое. Вывод: нужно кардинально менять суть ФЗ-94, учитывать максимальное количество критериев при выборе победителя тендера, не полагаясь только на минимальную цену».

Баба-Яга в своем коллективе

Стоит ли девелоперской компании брать за строительные подряды – вопрос, который в каждой компании решается по-своему. Виктор Коршенбаум поясняет: компании-застройщики, работающие сегодня на строительном рынке, образовались по-разному – кто вышел из подрядных структур, кто-то из риэлторских. И корни сыграли важную роль в становлении этих компаний. «Это разный бизнес. Чтобы вырастить хорошего подрядчика, нужны годы», – рассуждает спикер. – Многие продавцы пытались вырастить подрядное подразделение, но это направление рано или поздно отмирало. Это должно быть интересно собственнику компании. Если собственник – производитель, ему интересно заниматься подрядными работами, – будет производственный блок». Кроме того, если девелопер-

ская компания может ограничиться небольшим количеством штатных сотрудников, то для подрядной фирмы иметь собственный квалифицированный персонал – крайне важно, если не для того, чтобы копать яму, то по крайней мере для того, чтобы класть стену или лить бетон.

В Петербурге работает много подрядных компаний, но крупных игроков в этом сегменте мало: «Монолит-строй», «НСК-Монолит», подрядные структуры ГК «Эталон», ЗАО «Строительный трест», «ЮИТ». Но если генподрядные компании «Строительного треста» выполняют заказы сторонних организаций, то «Эталон» и «ЮИТ» очень редко соглашаются работать на чужих объектах. Получается, при всем богатстве выбора альтернатив не так уж много.



Беслан Берсиров, заместитель генерального директора ЗАО «Строительный трест»:

– В объединение «Строительный трест» входят две генподрядные организации, которые полностью берут на себя организацию всех строительных работ на наших объектах. Их функции – не только полный комплекс общестроительных работ, но также заключение необходимых договоров с субподрядными компаниями, передача инженерных сетей профильным городским структурам, комплексное благоустройство территории вокруг объекта, выполнение отделки квартир «под ключ» (если это входит в условия конкретного договора) и другие виды работ. То, что в нашем объединении работают два независимых генподрядчика, – дополнительный плюс: это гарантирует здоровую конкуренцию между ними. Кроме того, благодаря наличию большого количества персонала и строительной техники «Строительный трест» имеет возможность вести нескольких масштабных строек одновременно».

НОВОСТИ

■ **Открыт клубный дом «Буржуа».** Это первый дом премиум-класса от компании «Л1». Компания в будущем планирует развивать это направление: у нему относятся строящиеся «Классика», «Граф Орлов» и «Премьер Палас». В «Буржуа» создана площадка для мини-гольфа. В ноябре 2011 года «Буржуа» вошел в число финалистов престижной премии Urban Awards в номинации «Лучший дом бизнес-класса в Санкт-Петербурге».

■ **На трассе Москва – Петербург открыт новый транспортно-логистический комплекс.** Проект девелоперской компании «Созвездие» располагается на земельном участке площадью 2,5 га в 30 км от Петербурга на федеральной трассе «Россия», в поселке Ульяновка Тосненского района. Инвестиции в первую очередь проекта составили 2,2 млн USD. Основной функцией комплекса будет оказание услуг по хранению грузов, а также стоянка грузового и крупногабаритного автотранспорта. Кроме того, на территории объекта будет располагаться рекреационная зона, кафе, гостиница, автозаправочная станция. Это один из немногих транспортно-логистических комплексов в России, отвечающий самым современным стандартам в области логистики и обработки грузов. В настоящий момент продолжается строительство второй очереди комплекса, в ходе которого будут построены гостиница и АЗС.

■ **В Купчине построят новый жилой микрорайон.** Во Фрунзенском районе, на месте производственных предприятий НПО «Керамика», ЗАО «Завод «Стройфарфор» и ЗАО «АлюмоСистем-Монолитстрой» планируется строительство нового жилого комплекса. В соответствии с утвержденным проектом планировки на территории, ограниченной Бухарестской ул., Южным шоссе, Софийской ул. и ул. Димитрова, предусматривается строительство 21–24-этажных жилых домов, двух детских дошкольных учреждений на 220 и 160 мест, двух образовательных школ на 825 и 550 мест. Общая площадь планируемой застройки территории составит более 40 га.

ской Сергея Чобана. Реконструированный промышленный цех 1965 года назван в честь Р.Л. Лангензипена, владевшего фабрикой по производству пожарного оборудования, предшественницей завода «Знамя труда». Общая площадь комплекса составляет около 11 тыс. кв. м. Украшением здания стал стеклянный фасад, декорированный фотографиями, нанесенными методом шелкографии.

ТРК Galeria на Лиговском проспекте разработан архитектурным тандемом ШарпанТайор и АБ «Григорьев и партнеры». Это один из самых крупных проектов – он занимает площадь около 193 тыс. кв. м в самом центре Санкт-Петербурга. Девелопером проекта выступило ООО «Строительная компания «Бриз», инве-

стиции в создание ТРК составили 450 млн USD. Недавно БЦ был продан Morgan Stanley Real Estate Fund за рекордную для рынка России сумму в 1,1 млрд USD.

Бизнес-центр Quattro Corti на Почтамтской улице придумал итальянский архитектор Мигель Паларес из Piuarch. Общая площадь делового центра Quattro Corti – 20 тыс. кв. м. Комплекс зданий Quattro Corti включает современный бизнес-центр класса А+, бутик-отель, панорамный ресторан, кафе и подземный паркинг.

И, наконец, эксперты признали одним из самых красивых новоделов города скандальный Stockmann Nevsky Centre на Невском, разработанный архитектором Юрием Земцовым в сотрудничестве с бюро «Поури» (Финляндия).



ЭКСПЕРТЫ ПРИЗНАЛИ ОДНИМ ИЗ САМЫХ КРАСИВЫХ STOCKMANN NEVSKY CENTRE

ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

реконструкция

«Буржуазный» купол

Марина Голокова. Обсуждение проекта МФК «У Красного моста» во время последнего заседания Всемирного клуба петербуржцев заставило понервничать инвесторов.

При всем уважении к проекту часть экспертов считает, что в нем повторена градостроительная ошибка начала XX века.



ГОРОДУ ВЕРНУЛИ
ХОРОШО ЗАБЫТОЕ СТАРОЕ

Многофункциональный комплекс «У Красного моста» собственник и девелопер ОАО «БТК девелопмент» планирует открыть в декабре 2012 года. В преддверии этой даты компании не стыдно заранее демонстрировать обновленные памятники архитектуры: среди инвесторов проект уже признают одним из самых удачных в Петербурге.

Компания «БТК девелопмент» воссоздала торговый дом на набережной реки Мойки, 73, реконструировала исторические здания на набережной реки Мойки, 75–79, и построила новые объекты. Площадь участка – 6300 кв. м. Общая площадь комплекса – 38900 кв. м. В проект входит также трехуровневая подземная парковка, рассчитанная на 189 машиномест.

Комплекс «У Красного моста» помимо торгового дома включает офисные площади класса А, апартаменты, стрит-ритейл, кафе и рестораны.

Участники Всемирного клуба петербуржцев высоко оценили работу инвестора. Подобная реконструкция памятников архитектуры, без грубого вмешательства современных объектов в историческую среду, как считают эксперты, – теперь уже редкий случай. Но последствия этот проект, по мнению петербургских архитекторов со стажем, все же имеет. Речь идет о воссозданном куполе со шпилем высотой 28 м, верхняя точка которого находится на отметке 52 м.

В компании отмечают, что «купол со шпилем – наиболее яркий элемент памятника эпохи модерна, изящный и поразительный по своей внешней легкости, – был одной из четырех высотных доминант Петербурга наряду со зданием Адмиралтейства, Исаакиевским собором и Петропавловской крепостью».

Именно такое соседство со знаменитыми доминантами и вызвало у части экспертов серьезные сомнения в необходимости воссоздания купола.

Глава Санкт-Петербургского союза архитекторов Владимир Попов уверен, что в 1905–1907 годах при проектировании торгового дома зодчие допустили градостроительную ошибку, предусмотрев купол со шпилем. По мнению Владимира Попова, шпиль сбивает уникальную перспективу, выстроенную

справка

Здание торгового дома на набережной Мойки, 73 было построено в 1905–1907 годах по проекту архитекторов К. Н. де Рошефора и В. А. Липского. Оно считалось одним из самых значительных торговых зданий Европы и Петербурга начала XX века.

Ансамбль домов на набережной Мойки, 75–79 – объекты культурного наследия, бывшие ранее доходными. Это особняк Вельцина (архитектор А. Х. Кольб, д. 75), дом А. Тура (архитекторы П. П. Жако и Е. А. Тур, д. 77) и дом Ф. Понжелиса (архитектор А. К. Кавос, д. 79). Здания были построены в разные периоды (конец XVIII – начало XX века).

благодаря Адмиралтейской игле. Архитектор считает, что градостроительные ошибки в целом были характерны для «буржуазного» времени. Часть ошибок, в числе которых и купол торгового дома на набережной Мойки, 73, как отмечает Владимир Попов, была устранена с приходом большевиков.

В Санкт-Петербургском союзе архитекторов считают, что инвесторам, решающим на воссоздание исторических объектов, нужно учитывать градостроительную ситуацию не только сегодняшнюю, но и прошлого времени.

ИНИЦИАТОРЫ КОНКУРСА



ПРИ ПОДДЕРЖКЕ
ПРАВИТЕЛЬСТВА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ЕЖЕГОДНЫЙ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ КОНКУРС



СТРОИТЕЛЬ ГОДА - 2011

Генеральный оператор конкурса
СРО НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга»
+7 (812) 347 78 91 (92)

www.stroitelgoda.spb.ru

Прием заявок с 11 января по 02 марта 2012 года

Генеральный спонсор



Официальный спонсор



Генеральный информационный партнер



Официальный информационный партнер



Генеральный Интернет-партнер



Официальный Интернет-партнер



Официальный радиопартнер



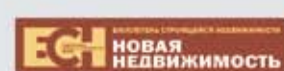
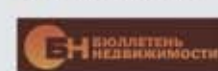
Официальный Интернет-канал



WEB-партнер



Титульный партнер



Информационные партнеры



Защитники дома на Фонтанке не верят инвестору

Алексей Миронов. Чиновники Смольного, инвесторы и ВООПИиК договорились о сносе дома на набережной Фонтанки, 145 б, известного как Дом Зыкова.

Дом, построенный в конце XVIII – начале XIX века и перестроенный в 1870-х годах, был предоставлен инвестору ЗАО «Нежилой фонд Консалт» под гостиницу. Комплекс дома включал лицевой корпус и три флигеля – два боковых и задний.

Зимой подрядчик начал несогласованный снос флигелей, и к делу подключили прокуратуру, которая вынесла представление, после чего Госстройнадзор оштрафовал инвестора за незаконные работы на 500 тыс. рублей. В настоящее время три флигеля полностью снесены, остался лишь лицевой корпус.

По мнению руководителя группы ЭРА Алексея Ярэмы, руководителя «Нежилого фонда Консалт» и подрядчика, проводившего работы, – ООО СФ «Ирон» – не раз заявляли, что здание должно быть полностью снесено и на его месте построен коммерческий объект. На совещаниях зампреда петербургского отделения ВООПИиК Александр Кононов и эксперт центра «Экологическая оценка и менеджмент» Александр Курочкин против такого дискурса не возражали. Так, акт о необходимости демонстрации еще не разрушенных на 27 января фрагментов флигелей, как аварийных, неустойчивых и опасных для людей объектов, подписан Александром Кононовым.

По мнению г-на Ярэмы, Дом Зыкова – ценный объект, который лишь по недоразумению не получил охранного статуса. В его лицевом корпусе сохранилась великолепная лепнина и росписи – хорошо сделанные копии работ старых мастеров. Инвестор же изначально был намерен уничтожить здание, так как под гостиницу, тем более отвечающую современным стандартам, он изначально не подходил.

Лицевой корпус обещали сохранить

20 февраля в городском комитете по строительству состоялось совещание, посвященное судьбе многострадального дома. В нем кроме руководства комитета участвовали представители КГИОП, ВООПИиК, инвестора и подрядчика.

По словам Александра Кононова,



неоднократные нарушения фирм, последовательно уничтожавших дом, довели чиновников до края. Последней каплей стало разрушение остатков стен одного из боковых флигелей. Эти остатки играли роль своеобразных контрфорсов. Реальной стала угроза разрыва инвестиционного соглашения. Инвестору дали сутки на раздумье, «Нежилой фонд Консалт» прислал письмо, что сохранит лицевой корпус – единственное, что осталось.

ВООПИиК проводил экспертизу, началась она с конца января. По ее результатам – здание ремонтпригодное. Никакой необратимой аварийности там нет. Более того, как сообщил наш собеседник, по тем фрагментам флигелей, которые оставались еще месяц назад, было видно, что и они перенесут ремонт. Ответственность за их гибель лежит на инвесторе. Однако сам инвестор намерен оспорить штрафы через суд. «Сейчас инвестор попросил два месяца на подготовку проекта. Я считаю, что это много, так как доверия инвестору нет. Кро-

ме того, кровля сейчас разобрана в двух местах, и от воды, проникающей внутрь, уже началось обрушение деревянных перекрытий здания», – пояснил он.

Алексей Ярэма о совещании в комитете по строительству знает, но не считает, что инвестор сдержит обещание, и предлагает прекратить отношения с ним. В офисе «Нежилого фонда Консалт» отказались общаться с прессой. А коммерческий директор СФ «Ирон» Максим Рот пояснил, что сейчас на объекте идет вывоз строительного мусора – обломков флигелей. На эту работу нужно примерно два месяца. «Задания на снос лицевого корпуса у нас нет. Что касается столкновений с градозащитниками, то физически до него дошло лишь однажды, когда люди встали под экскаватор», – сказал топ-менеджер.

С точки зрения экономики

У истории с реконструкцией под гостиницу злосчастного дома есть

еще финансовый аспект. Депутаты Законодательного собрания направляют запросы о правомерности и целесообразности предоставления дома под гостиницу.

«Нежилой фонд Консалт» получил здание под реконструкцию в 2008 году постановлением правительства Петербурга с обязательством перечислить за объект 22,7 млн рублей. По оценке депутата Алексея Ковалева, стоимость работ по возведению на этом месте жилья составит 195 млн рублей при его коммерческой стоимости 425 млн рублей. В этих условиях плата, которую обязали перечислить в казну, выглядит явно заниженной, так как она почти на порядок меньше, чем ожидаемая прибыль инвестора. Потому здание необходимо изъять и выставить на торги.

Алексей Ярэма с таким подходом согласен. Он обращает внимание, что дом был расселен еще в середине 80-х годов и инвестор в данном случае не несет расходов на расселение обитателей, как

это часто бывает при оборудовании гостиниц в центре города.

Заместитель генерального директора АН «АРИН» Владимир Спарак говорит: «В расчетах господина Ковалева чувствуется депутатская прямолинейность. Не совсем правильно брать для расчета экономической эффективности стоимость вторичного жилья и себестоимость строительства на базе "Кадис". Во-первых, что касается стоимости жилья, то для данного места она может колебаться от 80 тысяч рублей за квадратный метр на начальных стадиях строительства до 95–100 тысяч рублей на завершающих стадиях. Во-вторых, если суммарная площадь помещений составит 4582 квадратных метра, то продаваемая, то есть площадь самих квартир, будет около 3–3,2 тысяч "квадратов"».

Кроме того, себестоимость строительства не учитывает стоимости сноса, подведения инженерных сетей, получения ТВ. Сложно точно сказать, какова будет эта сумма на данном объекте, однако в среднем для объектов такого класса она составляет порядка 55–60 тысяч рублей за квадратный метр.

Таким образом, в данном случае доход инвестора от реализации составит порядка 310,4 млн рублей, соответственно, разница между выручкой и расходами составит около 60 млн рублей, что при реализации проекта в периоде трех лет является нормальным.

Однако считать доходность по жилью, как наиболее высокодоходному сегменту, все-таки некорректно, считает топ-менеджер АРИН.

Эксперт ООО «Компания БКС» Роман Налеикин говорит о том же: «22,65 миллиона в качестве инвестиционного условия – это мало, поскольку это даже меньше стартовой цены аукционов на землю под жилую застройку на окраине города. Тем не менее, поскольку инвестор собирается построить гостиницу, то, с учетом срока окупаемости и стоимости эксплуатации подобных объектов, не стоит ждать моментальной прибыли».

ГОРОД

■ **Главный штаб ВМФ переезжает в Адмиралтейство.** В начале марта Главному штабу ВМФ предписывается передислоцировать органы управления из Москвы в Петербург. Органы управления флота должны были отправиться из Большого Козловского переулка Москвы в здание петербургского Адмиралтейства еще 16 февраля, однако по организационно-техническим причинам этот срок был сдвинут на начало марта. Семьи 189 офицеров после переезда будут обеспечены «комфортабельным» служебным жильем, включая коттеджи. Основной этап переезда завершится к концу июля (ко Дню ВМФ), а окончательный – только к концу 2012 года.

■ **Регламент Московского проспекта будет готов в этом году.** Комитет по градостроительству и архитектуре (КГА) в этом году закончит разработку архитектурно-

художественного регламента Московского проспекта. По словам главного архитектора Санкт-Петербурга Юрия Митюрева, документ находится «в стадии завершения согласования». Регламент Московского проспекта создается на основе тех же критериев, на которых базируется регламент Невского проспекта. Как отмечает глава КГА Юлия Киселева, в нем должны быть четко установлены правила колеровки фасадов, уличного освещения, устройства торговых зон, временных кафе, а также объектов рекламы и информации.

■ **КУГИ передал два здания под культурно-досуговые центры.** Городской комиссией по распоряжению объектами недвижимости комитета по управлению городским имуществом принято решение о передаче в безвозмездное пользование помещений, находящихся в соб-

ственности города, расположенных в Красногвардейском и Калининском районах Санкт-Петербурга, для организации досуговой деятельности населения. Так, Санкт-Петербургскому государственному учреждению «Культурно-досуговый центр «Красногвардейский» в безвозмездное пользование передано помещение общей площадью 237,8 кв. м, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., 86, лит. А, а Санкт-Петербургскому государственному культурно-досуговому учреждению «Культурный центр Калининского района» передано помещение площадью 502,4 кв. м по адресу: Санкт-Петербург, ул. Руставели, 12, лит. А. Договоры о безвозмездной передаче и акты приема-передачи помещений сторонами подписаны. В настоящее время осуществляются ремонтные работы по приспособлению помеще-

ний под культурно-досуговые центры для населения.

■ **В городе установлены первые светодиодные дорожные знаки.** На нерегулируемых пешеходных переходах в Купчине были установлены первые светодиодные дорожные знаки. Такое оснащение пешеходных переходов стало возможным в рамках реализации пилотного проекта по повышению безопасности пешеходов. «Фрунзенский район стал экспериментальной площадкой по оснащению нерегулируемых пешеходных переходов специальным световым оборудованием. Дополнительное освещение уже получили шесть нерегулируемых переходов. Помимо этого, на 2012 год на территории района запланирована установка 11 светодиодных знаков», – пояснил глава администрации Фрунзенского района Терентий Мещеряков.

ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

тенденции

Ленобласть займется туристами

Анастасия Лепехина. Строительство курортно-гостиничных объектов в Ленинградской области является одним из приоритетных направлений развития региона. По мнению девелоперов, сфера туризма может положительно повлиять на загородный рынок недвижимости.

За 2011 год в рамках долгосрочной целевой программы «Развитие сферы туризма и рекреации Ленинградской области на 2010–2015 годы» было выполнено мероприятий на 4,36 млн рублей. Программа развития объектов физической культуры и спорта на 2012–2015 годы предусматривает строительство и реконструкцию 48 объектов. Объем финансирования программы составит более 3,8 млрд рублей.

Средства федерального бюджета составят около 8,7 млн рублей, областного – 2,3 млрд рублей, местных бюджетов – 6,7 млн рублей. В 2012 году планируется ввести в эксплуатацию семь спортивных объектов, в 2013 году – 17 объектов, в 2014 году – 14 объектов, в 2015 году – 10 объектов.

Загородные перспективы

Туристическая инфраструктура в первую очередь способствует развитию рынка загородной недвижимости, считают игроки рынка. Эксперты соглашаются с тем, что перспективы этого сегмента очень большие. При этом традиционно среди острых проблем остаются транспортная инфраструктура и экология.

«Наиболее перспективные для курортно-гостиничного девелопмента направления – это север Всеволожского района и Приозерский район – территория в направлении Карелии, богатой лесами и озерами, – рассказывает директор загородного представительства АН «Итака» Ирина Романова. – Действительно, наличие, к примеру, горнолыжного комплекса может стать причиной покупки дома неподалеку. Таким образом, покупатель получает возможность не платить за множество навязанных дорогих и иногда не очень качественных услуг туристических гостиничных комплексов. Цены на загородную недвижимость в та-



КУРОРТНО-ГОСТИНИЧНЫЙ РЫНОК ОБЛАСТИ РАЗВИВАЕТСЯ, НО КАЧЕСТВЕННО ОРГАНИЗОВАННЫХ ПРОЕКТОВ ПОКА НЕ ТАК МНОГО

ких местах всегда выше средних по району».

Коммерческий директор компании «Центр согласований» Ольга Морозова говорит, что курортно-гостиничный рынок Ленинградской области развивается, но, к сожалению, качественно организованных проектов, предоставляющих полноценный, комфортный отдых, пока не так много. Интерес инвесторов в данной области существует, но для его развития необходимо участие государства.

Руководитель отдела проектов и аналитических исследований АРИН Зося Захарова добавляет, что до кризиса ситуация была позитивная, началось много проектов, которые развивались достаточно активно. После кризиса многие из них

были заморожены, сейчас то, что было начато, достраивается, однако новые объекты не появляются.

По мнению Зоси Захаровой, с точки зрения туризма наиболее перспективны районы Ленобласти, непосредственно прилегающие к Санкт-Петербургу, не далее 100 км от города. Это территории на берегу озер, залива, в чистых лесах, в то же время эти зоны должны иметь хороший подъезд и современную концепцию. Среди наиболее успешных последних проектов можно назвать строительство горнолыжного курорта в Игоре. Рядом открыто несколько коттеджей для сдачи в наем, а сам комплекс оснащен всей необходимой инфраструктурой – гостиничной, развлекательной, спортивной, ресторанной.

Водные сложности

Отдельным сегментом, привлекающим инвесторов, остается строительство водных объектов недвижимости. Этот вопрос активно обсуждался на конференции «Девелопмент в Ленинградской области», организованной Гильдией управляющих и девелоперов. Коммерческий директор компании «Маринетек СПб» Анна Лебедева отметила, что для Ленинградской области водный туризм играет ключевую роль. Наличие такого крупного мегаполиса, как Санкт-Петербург, позволит обеспечить необходимый поток посетителей. Примерно 15–20% небольших судов, которые есть в Москве и Петербурге, способна принять Ленобласть.

Основной проблемой является

неразвитая инфраструктура. «Туризм оказывает косвенное влияние на экономику в целом, создает дополнительные рабочие места, поэтому в его развитии заинтересовано в первую очередь правительство региона. По нашим данным, владелец судна тратит ежегодно порядка 10 процентов его стоимости на содержание. И если мы говорим о стоимости 100–150 тысяч евро, то 10 процентов – это довольно приличная сумма. Находясь в порту, одно судно тратит на стоянку порядка 50–60 евро. Если посчитать это все, то можно увидеть, что данные суммы позволили бы стимулировать девелоперов», – подчеркнула эксперт.

Руководитель практики по недвижимости и инвестициям юридической компании «Качкин и партнеры» Дмитрий Некрестьянов рассказывает, что законодательное регулирование строительства водных объектов на сегодняшний день довольно запутанное. Оно представляет собой сплав почти всех отраслей права: водное; земельное; законодательство об охране природы и о природопользовании; лесное; транспортное (Кодекс внутреннего водного транспорта); градостроительное. Это значительно усложняет регулирование данной сферы.

К проблемам реализации водных объектов для девелоперов Дмитрий Некрестьянов относит невозможность приобретения права собственности на береговую полосу; невозможность по праву ограничить доступ к береговой полосе, даже если она взята в аренду; необходимость одновременного учета требований различных отраслевых законодательств и разрешения вопросов с различными объектами (количество согласующих органов огромно). «Права на каждый объект предоставляются по аукциону, и обладатель прав на участок может не выиграть права на водный объект», – подытожил юрист.

память

Войну 1812 года вспомнят по плану

Надежда Степанова. Петербургские власти озаботились подготовкой к мероприятиям, посвященным 200-летию Отечественной войны 1812 года. В честь такой даты чиновники постараются затронуть все военные памятники: от казарм до захоронений.

Вопрос о необходимости празднования юбилейной даты сопредседатель петербургского отделения Всероссийского общества охраны памятников истории и культуры (ВО-ОПИИК) Александр Марголис поставил перед советом по сохранению культурного наследия в январе этого года. Он посетовал на «легкомыслие» комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП), проявленное в том, что «на дворе уже 2012-й», а программа мероприятий еще не готова.

Теперь петербургские эксперты нагоняют упущенное время, взявшись за разработку программы вы-

явления и реставрации объектов культурного наследия – памятников Отечественной войны 1812 года. Она предусматривает обследование памятников, исторических адресов (казармы, манежи гвардейских частей, военно-учебные заведения), а также захоронений. По сведениям Александра Марголиса, в Петербурге как минимум восемь памятников Отечественной войны, не менее 30 исторических адресов и примерно 50 захоронений на различных кладбищах, в числе которых Смоленское и Волковское, некрополь в Царском Селе, а также в Александро-Невской лавре. «Нужно продолжать пополнение списка

памятников, чтобы он имел исчерпывающий характер, затем создать рабочую группу, которая будет заниматься юбилейными делами», – говорит Александр Марголис.

К работе группы совет планирует подключить Эрмитаж и Государственный музей городской скульптуры. Эксперты хотят воплотить проект мультимедийной выставки в музейном зале, расположенном в верхних помещениях Нарвских триумфальных ворот. Таким образом, как полагает Александр Марголис, «в раритетном месте можно показать раритеты».

В ноябре 2012 года в Государственном музее истории Санкт-

Петербурга планируется организовать выставку, посвященную памятникам Отечественной войны.

Главным событием должно стать открытие 7 сентября, в день Бородинского сражения, памятника генералу от инфантерии, герою войны 1812 года Петру Ивановичу Багратиону. Монумент будет установлен в сквере у Театра юного зрителя, на месте бывшего Семеновского плаца.

В течение года КГИОП планирует провести в школах Петербурга уроки наследия, установить памятные знаки в тех местах, которые связаны с историческими событиями 1812 года.

Особое внимание эксперты обратили на бывшие казармы лейб-гвардии Павловского полка на Марсовом поле. Это здание, построенное в начале XIX века по проекту архитектора Василия Стасова. Оно входит в перечень объектов культурного наследия федерального значения. Смольный передал его ООО «Лотос отели», подконтрольной братьям Зингаревичам, совладельцам группы «Илим». В ближайшие 4–5 лет инвестор планирует реконструировать памятник под гостиницу. По мнению историка архитектуры Андрея Пунина, в ходе реконструкции объекта инвестор должен учесть историю войны 1812 года.

Весенние планы

Александра Таирова. На рынке недвижимости традиционное весеннее оживление среди покупателей. Это подтвердили итоги февральской выставки-семинара «Жилищный проект»: за два дня мероприятие посетили более 30 тыс. человек. Организаторы говорят, что это абсолютный рекорд посещаемости за всю историю проведения выставки.

Программа мероприятия включала в себя около 30 семинаров и более 20 презентаций, посвященных способам улучшения жилищных условий, рискам покупки жилья в новостройках, ипотеке, рынку недвижимости городских районов, загородной недвижимости. В общей сложности участие в февральской выставке приняло более 200 российских и зарубежных строительных, банковских, юридических, риэлторских и брокерских организаций. Уже на самом мероприятии было заключено несколько десятков сделок по покупке городской и загородной недвижимости.

Одним из самых посещаемых стал семинар «Риски граждан при покупке готового и строящегося жилья и способы их снижения», который провел председатель Комиссии по правам потребителей и профессиональной этике Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга и Ленобласти Александр Гиновкер и заместитель директора компании «Адвекс-Петроградский» Елена Василевская. Посетителей не смутило отсутствие мест в переполненном зале, и даже проходки были полны желающими узнать о покупке жилья.

Еще один популярный семинар был посвящен выбору ипотечных программ. Интерес, проявленный к теме,

в очередной раз подтвердил, что в последнее время на оживлении рынка большое влияние оказывают программы субсидий и привлечение покупателей дополнительными банковскими средствами. Семинар провели президент ГК «Юрифо», председатель правления Универсальной ипотечной компании «Уником» Павел Штепан и заместитель директора Управления по работе с партнерами Северо-Западного банка ОАО «Сбербанк России» Евгения Енина. «Наша задача – рассказать, чем сейчас живет ипотека, и помочь покупателю сориентироваться при выборе банка и программы», – отметил Павел Штепан. По словам представителя «ВТБ24» Татьяны Хоботовой, этот интерес взаимный. Некоторые застройщики продают более 50% квартир с привлечением ипотеки. Таким образом, банк ожидает от такого сотрудничества дополнительный поток клиентов, которые здесь откроют счет, будут использовать сеть банкоматов и другие сервисные услуги.

Обсуждения были организованы таким образом, что во время выступлений докладчиков слушатели могли передать заинтересовавшие их вопросы в письменной форме на стол информации, а по окончании доклада получить на них ответы.



Новинкой «Жилищного проекта» стали семинары-обзоры по районам Петербурга. В качестве пилотных были выбраны самые популярные и востребованные среди покупателей Приморский, Выборгский, Калининский, Невский, Московский и Красносельский районы.

«Мы проводим исследования на каждом мероприятии. Это дает возможность понять, что именно человек хочет знать, приобретаемая жилье в том или ином районе. Важной будет не только цена квартиры, но и торговая и транспортная инфраструктура, типы домов и даже социальное окружение», – рассказал руководитель

выставки-семинара «Жилищный проект» Владимир Николаев.

Объемный блок был посвящен загородной недвижимости. Посетители выставки проявили интерес как к традиционным темам цен и рисков при покупке загородной недвижимости, так и к проводимым на «Жилпроекте» впервые семинарам по финансовым рискам, эксплуатации и охране загородного дома. Руководитель направления загородной недвижимости компании «Прогаль» Людмила Юшина и советник директора ГК «Стиком» Светлана Невелева рассказали желающим приобрести загородный дом, что эта процедура может прохо-

дить в нескольких вариантах: покупка земельного участка и строительство на нем дома, покупка готового дома на вторичном рынке, покупка дома в коттеджном поселке. Эксперты отметили, что каждый из вариантов имеет свои плюсы и минусы, предупредили о возможных опасностях при заключении подобных сделок.

Тема загородного жилья было посвящено около десяти семинаров и презентаций. Какое жилье сейчас активнее всего продается, рассказала на семинаре по ценовой ситуации руководитель отдела маркетинга ГК «Балтрос» Светлана Аршинникова. По ее мнению, около 60% нового предложения на рынке строящейся недвижимости в Петербурге приходится на проекты комплексного освоения территорий (КОТ). Светлана Аршинникова также отметила, что цены на строящееся жилье вырастут в 2012 году на 10–12%. Повышенным спросом пользуются однокомнатные квартиры.

Среди посетителей выставки можно было увидеть много молодых людей. Видимо, действующие государственные субсидии молодым семьям и стабильный заработок позволяют не только задуматься, но и воплотить планы по улучшению жилищных условий в жизнь.

Новый зоопарк недоработан

Вчера вице-губернатор Петербурга Василий Кичеджи провел совещание по строительству зоопарка. Для определения реального состояния проекта собрались председатель комитета по строительству Вячеслав Семененко, первый зампреда комитета по градостроительству и архитектуре, главный архитектор Юрий Митюрин, представители профильных комитетов и строительной компании. Под строительство нового зоопарка отведена предусмотренная генпланом развития города территория, примыкающая к Юнтоловскому заказнику. Концепция зоопарка разработана французскими компаниями, победившими в международном конкурсе, – Beckmann N'There Architects и TN+landscape designers. Проектирование ведет генпроектировщик – ООО «Интарсия»; в проекте сохранен основной принцип французского мастер-плана: зоогеографическое расположение видов животных. Согласно проекту, общая площадь зоопарка составляет 288 га, площадь, отведенная под строительство, – 88 га, площадь экспозиции – 38 га. Предполагается, что территория будет состоять из пяти искусственных островов: Юго-Восточная Азия и Евразия, Северная и Южная Америки, Африка и Мадагаскар, Австралия. На островах будут размещены соответствующие континенту коллекции животных, а на центральном острове расположатся информационный павильон и кафе. Животные будут размещаться как в откры-

тых вольерах, так и в «теплых домах», где будут созданы температурно-влажностные режимы, характерные для каждой представляемой зоны, в том числе тропической и арктической.

Выяснилось, что до сих пор не проработаны мероприятия по минимизации вредного воздействия строительства на гидроэкологию Юнтоловского заказника и транспортная схема. Не были представлены и проектные решения по воссозданию зеленых массивов, а также схема очистных сооружений. Эксплуатирующая сторона заявила, что проект в целом не соответствует техническому заданию. Строители выразили озабоченность энергоснабжением объекта: только для водоочистки бассейнов площадью 12 тыс. кв. м требуется отдельное здание (500 кв. м); затратными выглядят тропические зоны, которые нужно обогреть зимой, и зона Арктики, которую нужно постоянно охлаждать.

По итогам совещания Василий Кичеджи отметил, что строительство нового зоопарка в Санкт-Петербурге – уникальный, амбициозный, дорогостоящий проект, и дал поручения профильным комитетам проработать все вопросы. Поскольку устранение недостатков и учет всех замечаний ведет к значительному удорожанию проекта, г-н Кичеджи выразил намерение доложить губернатору о проведенном совещании и обсудить возможность финансирования строительства и эксплуатации объекта.

ИНФОРМАЦИОННОЕ СООБЩЕНИЕ

Администрация Пушкинского района Санкт-Петербурга информирует об отмене публичных слушаний по проекту планировки и проекту межевания территории квартала 16274 г. Павловска, ограниченного ул. Обороны, ул. Декабристов, Пушкинской ул., Социалистической ул., ул. Чернышевского, в Пушкинском районе, назначенных на 6 марта 2012 года (в 16:00) по адресу: Санкт-Петербург, г. Павловск, Песчаный пер., 11/16 (2-й этаж, актовый зал), в связи с обращением ЗАО «МетроАтма» в администрацию Пушкинского района Санкт-Петербурга.

О дате проведения публичных слушаний по проекту планировки и проекту межевания территории, квартала 16274 г. Павловска, ограниченного ул. Обороны, ул. Декабристов, Пушкинской ул., Социалистической ул., ул. Чернышевского, в Пушкинском районе будет сообщено дополнительно.

www.interstroyexpo.com

ИНТЕРСТРОЙЭКСПО

Международный строительный форум

18-21 апреля 2012

Санкт-Петербург, Ленэкспо

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
КОНГРЕСС ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ

ВЕДУЩИЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ ВЫСТАВКИ РОССИИ!

Вспомогательный партнер:
Исторический форум

Вспомогательный партнер:
СтройИнфо.ру

Вспомогательный партнер:
Специальный партнер

Вспомогательный партнер:
Специальный партнер

Вспомогательный партнер:
Специальный партнер

Вспомогательный партнер:
Специальный партнер

Вспомогательный партнер:
Специальный партнер

Вспомогательный партнер:
Специальный партнер

Организаторы:

Организаторы:

+7 812 390 608 4/04

При содействии:

Гаджеты на службе у Госстройнадзора

Мария Безух, Константин Марьин, Фрида Анненкова. Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга более двух лет внедряет и совершенствует в своей работе электронные сервисы для оказания государственных услуг в электронном виде.



Уникальность опыта заключается в том, что Петербург – единственный субъект РФ, который стал использовать электронные информационные системы для упрощения взаимодействия органов госэкспертизы и госстройнадзора с застройщиками.

Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга представила вниманию журналистов электронные сервисы и технические гаджеты, которые теперь используют в своей работе специалисты для оказания государственных услуг. Все это позволило значительно сократить сроки проведения экспертизы, усовершенствовать внутренний документооборот ведомства, а также сделать процесс рассмотрения заявлений и обращений в Службу доступным для каждого в режиме онлайн.

Электронная база Службы совершенствуется каждый месяц. В ней отображается вся информация об объекте, начиная с момента приема проекта строительства на государственную экспертизу до момента выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию.

Эксперты рассказали, что застройщик может подать заявление на проведение госэкспертизы и записаться на прием к специалистам и руководителям через сайт учреждения, а также получить замечания по проекту в электронном виде. По словам первого заместителя директора – начальника Управления государственной экспертизы Ольги Сафроновой, основной задачей в текущем году станет реализация сервиса, позволяющего проектировщикам не только получать файл с замечаниями в «Личном кабинете», но и вести работу по их устранению в режиме онлайн.

В Центре госэкспертизы продемонстрировали журналистам и инновационные технологии – специальный тачскрин, при помощи которого эксперты рассматривают чертежи проекта больших форматов. Этот сенсорный стол размером 130 × 80 см и разрешением 3840 × 2160 dpi позволяет детально рассмотреть все элементы графической части проекта, вывести на экран одновременно несколько вариантов чертежа,

внести правки и оперативно переслать замечания заказчику по электронной почте.

Инспектор государственного строительного надзора показал свое мобильное рабочее место, состоящее из невесомого планшета и портативного принтера, и рассказал о принципе работы. Новый сервис позволяет проверить разрешительную документацию прямо на строительной площадке, в соответствии с ней провести проверку и оперативно внести в электронную базу «Стройформ» все нарушения, выявленные в ходе обследования. При помощи принтера инспектор распечатывает акт проверки, который должен быть подписан представителем застройщика. Ранее эта процедура была растянута по времени и на ее проведение требовалось не менее двух недель, теперь ее сократили до одного дня. «Программа позволяет формировать электронное дело, и мне как инспектору требуются считанные секунды, чтобы получить всю информацию об объектах: согласования КГА, разрешение на строительство, заключение экспертизы и прочее, – рассказывает Денис Дягтерев, начальник сектора Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга. – Как только я составляю акт своей проверки, он моментально попадает на сервер, и с результатами тут же могут ознакомиться руководство и другие специалисты Службы».

Сейчас такими мобильными устройствами обеспечена половина сотрудников Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, а к середине 2012 года по этой схеме будут работать все инспекторы.

При помощи электронного сервиса на сайтах Службы и Центра госэкспертизы застройщик может записаться на прием к любому специалисту. Ранее запись на прием велась в порядке живой очереди, что также было растянуто по времени.

«Мы упростили процедуру подачи заявлений в Службу, – рассказывает начальник сектора подготовки отдела выдачи разрешений на ввод в эксплуатацию Службы государственного

строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга Нина Сизова. – Теперь у застройщиков есть возможность оформить заявления на выдачу разрешений на строительство и ввод объекта в эксплуатацию на нашем сайте в «Личном кабинете». Ранее это было возможно только в письменном виде. Кроме того, теперь в электронном виде можно подать не только заявления, но и часть документов. А с июля 2012 года мы будем получать градостроительный план земельного участка и другие документы в электронном виде, что избавит застройщика от необходимости приносить нам объемный пакет документов».

Своим впечатлением о новшествах с нами поделилась представительница застройщика ООО «Петербургтеплоэнерго» Анастасия Воронцова: «Мы занимаемся реконструкцией систем теплоснабжения в нескольких районах Санкт-Петербурга. У нас очень много объектов. Сегодня получаем разрешение на ввод в эксплуатацию котельной в Зеленогорске. Раньше для того, чтобы попасть к нужному специалисту, я приезжала занимать очередь к 8.30 утра, сидела в ней до обеда, и это вовсе не гарантировало, что я попаду в нужный кабинет. Теперь как застройщик я могу спокойно планировать свой рабочий день, записываться на прием к нескольким специалистам одновременно и быть уверенной, что в назначенное время я получу свои документы. Удобно и то, что на сайте Службы можно проследить график и бронь записей».

Появление объединенной информационной системы по строительным объектам, электронные сервисы обработки проектной документации, мобильное рабочее место – это уникальный опыт работы органов государственной экспертизы и государственного строительного надзора на территории Российской Федерации, который внедрен и успешно используется в Санкт-Петербурге. Он позволил избавиться от очередей на прием к специалистам и сделать максимально удобным и комфортным взаимодействие застройщиков и представителей Службы госстройнадзора и экспертизы.



www.Y-expo.ru
ЯрмаркаНедвижимости.рф

**ЯРМАРКА
НЕДВИЖИМОСТИ**

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ
ПРАВИТЕЛЬСТВА
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

30 марта - 1 апреля
КОМПЛЕКС
ЛЕНЭКСПО

Оргкомитет выставки: +7 (812) 320-24-57, 320-24-53

**ЯРМАРКА
ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

**КОТТЕДЖИ
И ЗАГОРОДНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО
АЛЬТЕРНАТИВА ГОРОДУ**

**САЛОН
ЗАРУБЕЖНОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ**

Генеральный партнер
Ярмарки недвижимости

ГРУППА КОМПАНИЙ
ЦДС

Спонсор Дюймовой программы
Ярмарки недвижимости

БАНКОС
Группа компаний

Генеральный спонсор выставки
«Альтернатива городу»

Kivennapa
Инвестиционная компания

Официальный спонсор выставки

LANDKEY

Стратегический партнер
Ярмарки недвижимости

ОУСЛАВАН ЛИН ВОРМАКОНТИ
ОУСЛАВАН ESTATE ОУСЛАВ

Спонсор «Путешествия
по рынку недвижимости»

GOSK
ГОСУДАРСТВЕННАЯ
КОМПАНИЯ

Суды поддержали инвесторов мансарды на Садовой

Алексей Миронов. ООО «Сэт» в судебном порядке успешно добивается признания права собственности на созданные в процессе реконструкции жилые помещения в доме на Садовой, 8/7, лит. А.

Речь идет о трех просторных квартирах: двухкомнатной общей площадью 169,8 кв. м, жилой – 26,4 кв. м, двухкомнатной общей площадью 197,2 кв. м, жилой – 33,1 кв. м, четырехкомнатной общей площадью 411,3 кв. м, жилой – 177,8 кв. м. Как пояснили специалисты, знакомые с планировкой жилого фонда, часто формально в старых зданиях в разряд кладовок попадают помещения с недостаточной освещенностью – отсюда и странное соотношение жилой и нежилой площади.

Три бесправные «энки»

Между «Сэтом» и комитетом по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга (КУГИ) на основании распоряжения администрации Центрального района от 25.08.2005 был заключен инвестиционный договор о реконструкции мансардных помещений. Три «энки», тогда числившиеся как 14-Н, 15-Н, 16-Н, передавались с целью создания жилых помещений.

Распоряжением администрации Центрального района от 10.12.2010 был утвержден акт государственной комиссии приемки в эксплуатацию этого жилья от 08.10.2007. «Энки» стали квартирами с новыми номерами.

Однако Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по городу Санкт-Петербургу (так сейчас называется регистрирующий орган) «Сэту» в регистрации права собственности отказало.

По мнению государственного регистратора, инвестором не представлены документы, разрешающие реконструкцию и подтверждающие ввод объекта в эксплуатацию, выданные по форме, утвержденной постановлением Правительства РФ.

Управление Росреестра в суде указывало на процедурные нарушения, в частности на пропуск «Сэтом» срока обращения с заявлением об оспаривании действий регистрирующего органа. Представленный на государственную регистрацию акт приемки в эксплуатацию районной администрации не мог быть принят в качестве надлежащего документа, поскольку был выдан неуполномоченным органом. Устройство мансардного помещения в объеме существующего чердачного пространства дома представляет собой реконструкцию.

КУГИ также был в данном случае против регистрации мансардного жилья, поскольку имела место реконструкция не только мансардных помещений, но и здания в целом в виде изменения формы крыши и фасадов. Кроме того, сочли в КУГИ, поскольку имело место изменение формы крыши и фасада здания, требовалось согласование КГА и КГИОП. Также у комитета были претензии и к юридическим моментам дела: суд первой инстанции, по его мнению, необоснованно принял к рассмотрению последнее уточнение исковых требований. Комитет об уточнении исковых требований и переводе его в статус третьих лиц уведомлен не был.

Однако в ноябре прошлого года Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленобласти, а на прошлой неделе и Тринадцатый арбитражный апелляционный суд встали на сторону инвестора.

Решающей стала ссылка на пункты 2 и 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации: выдача разрешения на строительство не требуется в случае изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасно-



Для мансард обязательно согласование архитектурно-строительного надзора

сти и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.

За разрешением – в суд

Доводы об одновременном изменении предмета и основания иска, заявленные в апелляционных жалобах как основание для отказа в удовлетворении иска, отклонились апелляционной инстанцией. Истец намеревался приобрести права собственности на созданные объекты, и процессуальный порядок на правильность выводов суда не повлиял. Также суд обратил внимание, что представитель КУГИ присутствовал при приеме объекта после реконструкции и тогда замечаний не высказал. Корреспонденту «Кто строит» в КУГИ пояснили, что претензий не было, потому что в строительные дела комитет не вмешивается, а все обязательства, предусмотренные инвестиционным договором перед городом по отчислениям на развитие инженерной инфраструктуры, были выполнены в полном объеме. Размер отчислений и был рассчитан согласно действующей в городе методике и составил для «Сэт» двумя платежами в 2005 году 249,7 тыс. рублей и в 2011 году – 315,7 тыс. рублей.

По мнению юриста, специализирующегося на мансардных делах, Александра Авдеева, данный случай типичен. Росрегистрация (ранее – ФРС) добровольно не регистрирует собственность на вновь созданные в мансардах помещения. Инвестору в таких делах в Петербурге практически всегда приходится судиться. Это требует затрат, но если все оформлено правильно, то выигрыш владельцу мансарды практически гарантирован. «Если чиновник КГИОП подписал акт госприемки, то победа инвестора предрешена», – прокомментировал эксперт. Конечно, политика городских властей меняется; может быть, с этим связана трансформация взглядов КУГИ.

Мансардное строительство требует проектных согласований с КГИОП, а вот второй этап проектирования – рабочий проект, согласований этого комитета не требуется,

пояснил Александр Авдеев. «Регистраторы стоят на том, что для мансардного строительства обязательно согласование архитектурно-строительного надзора. Но сам надзор так не считает. Я бы рекомендовал в данном конкретном судебном деле вызвать представителя этого ведомства в качестве третьего лица» – заметил юрист. Обычно Росрегистрация судится до конца, но шансов в кассационной инстанции или Высшем арбитражном суде изменить решение двух первых инстанций, по мнению г-на Авдеева, немного.

«Не самая ужасная мансарда»

Объект не вызвал скандала в городе. Как пояснили координаторы общественной организации «Живой город», хотя с улицы надстройка прекрасно видно, «это не самая ужасная мансарда в Петербурге и в Центральном районе в частности», и жалоб на нее от горожан не было. По данным организации, над-

стройка входила в список 128 мансард, которые губернатор Матвиенко предлагала легализовать в последний период своего руководства городом.

Руководитель Антимансардной коалиции Светлана Цылева заявила, что к ней также никто по поводу этого адреса не обращался. Антимансардная коалиция помогает там, где против надстройки дома выступают его жильцы. Помощь может быть в виде юридической консультации, совета, составления обращений в органы власти, ознакомления с успешным опытом сопротивления реконструкции, могут организовать пикет. В активе успешное дело по Итальянской улице, 37, где не только удалось через суд запретить строительство мансарды, но и получить 148 тыс. рублей от КУГИ и инвестора в виде компенсации судебных издержек.

Известны единичные случаи, когда обитатели исторического центра, гонимые за шкурным интересом, были готовы подписать документы, кто – если инвестор проведет ремонт дома, а кто просто за живые деньги.

«Такие намерения видны при консультации, мы таким не помогаем, потому что наша коалиция борется за сохранение исторического города и за соблюдение законов страны об охране прав на общедолевую собственность! Даже после войны чердаки и подвалы использовались только как технические помещения и мансарды не строились именно потому, что их появление угрожает зданию», – объяснила позицию движения Светлана Цылева.

Позиция антимансардников о нежелательности мансард базируется на том, что, если бы их можно было построить, их бы запроектировали изначально. Город в XVIII–XIX веках строили неглупые люди, они знали возможности материалов, которые использовали, рассчитывали нагрузки на фундамент, планировали «дыхательную систему» зданий. Сейчас же ради выгоды их облик уродуется, а системы воздухообмена нарушаются, что ведет к разрушению жилищного фонда страны.

Что касается мансарды на Садовой, то Росрегистрация в ответ на запрос журналиста подробностей своей позиции не разъяснила, сообщив только, что 22 февраля управлением службы по Санкт-Петербургу по данному делу подана кассационная жалоба на решение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области и постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда. А значит, точка в судьбе мансарды не поставлена.

РЕКЛАМА

РОЖДЕНИЕ НОВОЙ ЛЕГЕНДЫ




Бизнес-центр класса А+
АРЕНДА ОФИСОВ 995 01 27
 Синопская набережная, 22
www.sinospb.ru

СОЮЗНЫЕ НОВОСТИ

ФЗ «О федеральной контрактной системе» выносится на обсуждение строителей

Северо-западное представительство Российского Союза строителей предлагает строительному сообществу нашего региона включиться в обсуждение проектов закона «О федеральной контрактной системе».

21 февраля в Москве под председательством президента Российского Союза строителей Владимира Яковлева состоялось заседание Комиссии по строительному комплексу и жилищно-коммунальному хозяйству Российского Союза промышленников и предпринимателей.

В ходе заседания обсуждались вопросы, связанные с функционированием системы саморегулирования в строительстве в преддверии внесения изменений в ФЗ № 315 «О саморегулируемых организациях», а также о роли СРО в системе госзакупки строительной продукции и обеспечении гарантий надежности строительных компаний, являющихся членами СРО. Кроме того, на заседании было заявлено о необходимости выработки профессиональным сообществом единой стратегии,

направленной на борьбу с коррупцией в области строительства и ЖКХ в рамках федеральной контрактной системы.

Закон «О федеральной контрактной системе» стал ключевым вопросом повестки дня заседания Комиссии РСПП. В настоящий момент разработано и обсуждается два проекта этого нормативного акта: один предложен Министерством экономического развития России, второй – Федеральной антимонопольной службой. На заседании проекты закона рассматривались в контексте мер, предусмотренных для предотвращения злоупотреблений при госзакупках и развития системы отбора квалифицированных исполнителей подрядных работ. В работе заседания принял участие вице-президент РСС по работе в Северо-Западном федеральном окру-

ге, исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций Олег Бритов.

Северо-Западное представительство Российского Союза строителей приглашает строителей Санкт-Петербурга и всего региона принять участие в обсуждении двух вариантов важнейшего для отрасли закона «О федеральной контрактной системе». Два варианта будут опубликованы на сайте Союза строительных объединений и организаций (www.stroysoyuz.ru). Обратная связь, организованная на сайте, даст возможность высказать свое мнение и оставить комментарий.

В Государственную Думу один из законопроектов – лучший из двух – должен быть представлен уже 1 июня нынешнего года. У строителей осталось не слишком много времени для их рассмотрения и оценки – завершить обсуждение предполагается к концу марта. Все предложения, замечания и уточнения, высказанные представителями отрасли региона в ходе изучения документов, будут переданы в Российский Союз строителей и федеральные органы власти, курирующие развитие строительной отрасли.

МНЕНИЕ



Олег Бритов, вице-президент РСС по работе в Северо-Западном федеральном округе, исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций:

– На заседании были представлены оба законопроекта – и Минрегиона, и ФАС. Плюсы и минусы есть и в том, и в другом документе. Однако в инициативе Федеральной антимонопольной службы есть важный момент – она подразумевает осуществление контроля со стороны строительных общественных организаций. Полагаю, что это очень важно, поскольку общественные организации, такие как ССОО и РСС, являются выразителями консолидированной точки зрения профессионального сообщества, а значит, их контроль и оценка функционирования закона – это мнение всей строительной отрасли.

Ознакомиться с текстом законопроектов «О федеральной контрактной системе» и высказать свое мнение можно на сайте Союза строительных объединений и организаций (www.stroysoyuz.ru). Там же опубликована сопутствующая информация: комментарии к законопроектам, представленные Генеральной прокуратурой РФ, Государственно-правовым управлением Президента РФ, Министерством финансов РФ и другими структурами.

В Москве пройдет V Съезд НОСТРОЙ

В соответствии с решением совета НОСТРОЙ 1 марта 2012 года состоится V Всероссийский съезд саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объектов капитального строительства. Съезд пройдет в Колонном зале Дома Союзов в Москве.



IV ВСЕРОССИЙСКИЙ СЪЕЗД НОСТРОЙ. ЕКАТЕРИНБУРГ. 2011 ГОД

От Санкт-Петербурга и Ленинградской области в работе съезда примет участие крупная делегация в составе представителей крупнейших СРО, зарегистрированных на территории региона, и профильных общественных организаций, в том числе Союза строительных объединений и организаций.

В рамках работы съезда будет представлен отчет совета Национального объединения строителей за 2011 год и состоится обсуждение приоритетных направлений деятельности в ближайшие два года. Кроме того, планируется внесение изменений в устав НОСТРОЙ и Регламент Всероссийского съезда (в части установления порядка ротации членов совета). Внимание делегатов съезда будет предложен отчет Ревизионной ко-

миссии НОСТРОЙ за прошлый год, а также состоится избрание нового состава Ревизионной комиссии.

Санкт-Петербург и Ленинградская область широко представлены в нынешнем составе Национального объединения строителей. Первым вице-президентом НОСТРОЙ является Александр Вахмистров, генеральный директор и председатель правления ОАО «Группа ЛСР», почетный президент Союза строительных объединений и организаций. В совет НОСТРОЙ входят депутат Государственной Думы от Ленинградской области, координатор НОСТРОЙ по Северо-Западу Сергей Петров, председатель совета директоров холдинга Setl Group, президент НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» Максим Шубарев и другие авторитетные представители строительной отрасли региона. Благодаря этому строительная общественность Петербурга имеет уверенные позиции в НОСТРОЙ.

Ознакомиться с повесткой дня V Всероссийского съезда НОСТРОЙ можно на сайте www.nostroy.ru/

Апрельская конференция членов ССОО: формируется повестка дня

20 апреля в Санкт-Петербурге в ВК «Ленэкспо» в рамках XVIII Международного строительного форума «Интерстройэкспо-2012» состоится конференция членов Союза строительных объединений и организаций.

В настоящее время дирекция Союза при активном участии членов ССОО определяет проблематику конференции. Уже поступили предложения по темам от СРО НП «Инжспецстрой-Электросетьстрой», ОАО «Мостостроительный отряд № 19», СРО НП «Балтийский строительный комплекс», ОАО «Метрострой», РОО СРРО «Союз реставраторов Санкт-Петербурга», НП КСК «Союзпетрострой-Стандарт», НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга», Ассоциация «Монтажспецстрой», ГУП «Ленгипроинжпроект», СРО НП «Строительный ресурс».

После детального анализа полученной информации Союз сформировал предварительную повестку. На конференции пойдет речь о совершенствовании законодательной базы строительства, в том числе градостроительно-

го законодательства Санкт-Петербурга, а также контроля за его исполнением, о снижении административных барьеров. Вниманию участников мероприятия будет предложена тема актуализации технических регламентов и правил, гармонизации российских и европейских нормативов с неперенным соответствием законодательству РФ. Также в повестку войдут вопросы, связанные с земельным законодательством, ценообразованием в строительстве и проблемами функционирования саморегулируемых организаций.

Формирование повестки конференции продолжается. Предложения можно направлять в адрес дирекции Союза строительных объединений и организаций по электронной почте ssoo@stroysoyuz.ru и по факсу (812) 570-30-63.

Контактный центр строителей в поддержку отрасли

В сети Интернет по адресу www.stroitel.spb.ru продолжает работу Контактный центр строителей.

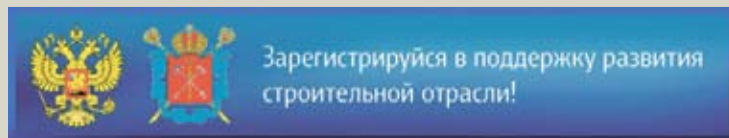
Ресурс, созданный в рамках избирательной кампании по выборам президента Российской Федерации, которые состоятся 4 марта нынешнего года, призван помочь участникам строительного рынка ориентироваться в широком спектре предлагаемых политических программ. Также работа сайта направлена на оказание содействия избирательным комиссиям в подготовке и проведении президентских выборов.

Контактный центр строителей дает возмож-

ность организациям в целом и их работникам зарегистрироваться в поддержку петербургской строительной отрасли. За время работы центра за успешное развитие отрасли высказались представители нескольких сотен компаний, предприятий, профильных общественных и саморегулируемых организаций, а также частных лиц, выбирающих стабильность и поступательное движение вперед. За минувшие две недели число зарегистрировавшихся на сайте выросло в 2,5 раза.




Зарегистрироваться в поддержку развития петербургской стройки можно и сегодня, для этого достаточно заполнить форму на сайте.

Баннеры, размещенные на сайте, можно скачать и разместить на собственных интернет-ресурсах



Кто строит  **ру**

Единый строительный портал Северо-Запада

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

www.ktostroit.ru



**Все о строительстве
из первых рук**

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
РОССИЯ
2013

EXPOFORUM

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
КОНГРЕССНО-ВЫСТАВОЧНЫЙ
ЦЕНТР



Ключевые параметры проекта

• Количество выставочных павильонов	6
• Закрытые выставочные площади	100 000 м ²
• Открытые выставочные площади	40 000 м ²
• Основная аудитория конгресс-центра	3 000 человек
• Зал для гала-мероприятий	2 000 человек
• Конференц-залы и комнаты переговоров	Более 100
• Бизнес-центр, 2 корпуса	25 000 м ²

НОВАЯ ПЛОЩАДКА

ЭкспоФорум – это новый международный конгрессно-выставочный центр, который откроется в Санкт-Петербурге в 2013 году и станет современной площадкой для проведения деловых и культурно-развлекательных мероприятий: выставок, конгрессов, форумов, концертов, спортивных соревнований и т.п.

ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ КОНГРЕССОВ

Уже сегодня мы готовы предложить организацию «под ключ» деловых мероприятий любого масштаба и сложности – конференций, конгрессов, форумов, семинаров, презентаций, сопутствующих экспозиций на разных площадках России.

ВЫСТАВОЧНЫЙ ДИЗАЙН И СТРОИТЕЛЬСТВО

Также мы предлагаем услуги в области выставочного дизайна, проектирования и строительства выставочных стендов и экспозиций на всей территории России.



• Отели 4* и 3*	450 номеров
• Открытые и подземные автостоянки	10 000 машиномест
• Кафе и рестораны на территории комплекса	Более 20 точек
• Таможенный терминал	✓
• Крытая галерея между зданиями	✓
• Wi-Fi	✓
• Вентиляция и кондиционирование	✓
• Визовая поддержка и размещение в отелях	✓
• Расстояние до аэропорта	5 км
• Расстояние до центра города	16 км



Тел.: +7 (812) 449 03 45 • e-mail: business@expoforum.ru • www.expoforum.ru