

# КТО СТРОИТ

в Петербурге



СТРОИТЕЛЬСТВО НОВОГО СТАДИОНА «ЗЕНИТ» В ЗАПАДНОЙ ЧАСТИ КРЕСТОВСКОГО ОСТРОВА НАБИРАЕТ ОБОРОТЫ СТР. 5

НА РЫНКЕ ГЕНПОДРЯДА НАСТУПАЮТ ХОРОШИЕ ВРЕМЕНА СТР. 8-9

ЛЕНЭНЕРГО ПЛАНИРУЕТ ВЛОЖИТЬ В ЭЛЕКТРОСЕТЕВОЙ КОМПЛЕКС БОЛЕЕ 100 МИЛЛИАРДОВ СТР. 12



Александр Ермак:  
«Главное – чтобы проект  
был рентабельным»

СТР. 6-7

30.05

**Трасса «Скандинавия» будет модернизирована за счет федерального ведомства**

Министр транспорта РФ Игорь Левитин сообщил об этом на первом заседании координационного совета по развитию транспортной системы Санкт-Петербурга и Ленинградской области. На заседании были рассмотрены проекты развития транспортного комплекса Петербурга и Ленинградской области, в частности система пригородного сообщения между населенными пунктами двух регионов, строительство новой кольцевой автодороги (КАД-2), а также развитие аэронавигации и системы водного транспорта. В числе приоритетных проектов, которые были рассмотрены на совете, строительство транспортного обхода Красного села, развитие трасс, которые будут обеспечивать пропускную способность аэропорта Пулково после введения в строй нового терминала, организация дополнительных причалов на Неве для подхода грузовых речных судов.

**Кировский завод планирует увеличить земельный банк в Ленобласти**

Об этом сообщил Георгий Семенов, генеральный директор группы компаний «Кировский завод». Топ-менеджер готов рассмотреть предложения по продаже земельных участков и объектов в Ленобласти.

Группа владеет 140 га земли в Ленобласти. В частности, в поселке Горелово на площадке Кировского завода уже размещены производства ЗАО «Интеркос-IV» (штамповка для производителей бытовой техники и автопрома) и американского производителя автомобильных компонентов Tenneco Automotive (завод по производству выхлопных систем).

Также завод планирует возобновить отложенный во время финансового кризиса проект строительства литейного завода в Горелове. Площадь новой производственной единицы составит 15 тыс. кв. м, ее проектная мощность составит 32 тыс. тонн чугуна и бетонных отливок в год.

31.05

**За чистую воду борются четыре компании**

За право строительства новых и реконструкции существующих объектов Северной водопроводной станции на условиях государственно-частного партнерства (ГЧП) будут бороться четыре претендента: ООО «АкваНева», ООО «Проектная компания «Невская компания «Невская компания», акционерная компания EVN AG, консорциум компаний ОАО «Внешнеэкономическое объединение «Технопромэкспорт» и ЗАО «Аквалия Нью Юроп Б.В.».

Цель проекта – повышение качества питьевой воды. Правила предусматривают двухступенчатую технологию ее очистки. Стоимость проекта составляет около 12 млрд рублей. Ожидается, что победитель будет определен в январе 2012 года. Новые объекты будут введены в эксплуатацию в 2016 году, после чего, по условиям соглашения, они будут переданы в эксплуатацию компании-инвестору на срок 30 лет.

Северная водопроводная станция – вторая крупнейшая водопроводная станция города, она находится во Всеволожском районе Ленинградской области и обслуживает около 1,3 млн жителей и ряд городских предприятий. По итогам реализации проекта ее мощность будет увеличена с 608 тыс. до 800 тыс. куб. м в сутки.

**Газификация города обойдется в 10 млрд рублей**

Газпром вложит около 10 млрд рублей в газификацию города. По словам директора ОАО «Газораспределение» Сергея Густова, средства пойдут на строительство газопроводов в черте Петербурга. Так, подходит к концу строительство газопровода в городе Кронштадте. Ведутся работы по обеспечению газоснабжения Юго-Западной ТЭЦ и по строительству газопровода с Лахты на Васильевский остров.

В 2011 году на программу газификации Петербурга Газпром направил 1,2 млрд рублей. Еще 3,5 млрд рублей компания вложит в 2011 году в реконструкцию систем теплоснабжения Центрального и Адмиралтейского районов. Об этом также рассказал г-н Густов.

1.06

**Шинный завод построит жилой комплекс**

Nokian Tyres приняла решение о строительстве второй очереди жилого комплекса Hakkapeliitta Village, предназначенного для своих сотрудников.

Два года назад компания приняла первую очередь комплекса, куда вошли четыре пятиэтажных дома общей площадью 10,3 тыс. кв. м на 167 квартир. В проект компания инвестировала около 20 млн EUR. Инвестиции во вторую очередь будут определены после завершения проектирования. По проекту, разработанному финским архитектором Юккой Тикканеном, всего в комплексе Hakkapeliitta Village будет семь домов, из которых три семиэтажных на 170 квартир войдут во вторую очередь. Планируется, что строительство начнется в ноябре 2011 года, а в декабре 2012 года вторая очередь комплекса будет сдана.

**Торги по Сытнинской перенесены**

Торги по продаже зданий на Сытнинской улице, 9-11, назначенные на 1 июня 2011 года, перенесены на две недели. Об этом сообщила пресс-служба Российского аукционного дома. Напомним, общая площадь продаваемых объектов – 5500 кв. м, а площадь земельного участка – 6013 кв. м. Начальная цена лота – 290 млн рублей.

На этом участке возможно строительство многофункционального комплекса с гостиницей площадью не менее 10 тыс. кв. м.

Согласно проекту, который выполняла компания Gia Priority, на участке может быть возведен комплекс общей площадью 35,7 тыс. кв. м. Из них 16,2 тыс. кв. м отводилось под жилье элит- и бизнес-класса, а 9,5 тыс. кв. м под паркинги вместимостью в 240 машиномест.

Все строительные работы подлежат согласованию с КГИОП, поскольку объекты расположены в исторической части Санкт-Петербурга. По условиям торгов, на реализацию проекта инвестору отведено 5 лет с даты подписания договора купли-продажи. Помимо продленного срока строительства покупателю также предоставляется рассрочка платежа.

2.06

**Служба Госстройнадзора оштрафовала строителей на 3 с лишним миллиона рублей**

Ведомство провело проверки на 942 различных объектах строительства: 730 – новые, 203 – реконструкция, девять – капитальный ремонт. Инспекторы Службы 296 раз выходили с плановыми проверками на объекты, 11 из них были итоговыми. В результате ими было выдано 143 предписания об устранении выявленных нарушений.

По данным Управления государственного строительного надзора, в минувшем месяце было выявлено 16строек, не имеющих разрешения на строительство, и девять объектов, не имеющих разрешения на ввод. Сумма штрафов, наложенная сотрудниками надзорного ведомства, составила 3,899 млн рублей. При этом большая часть протоколов об административных нарушениях была составлена на заказчиков строительства.

В мае 2011 года штрафные санкции распределились следующим образом:

- проведение строительномонтажных работ с отступлением от утвержденного проекта – 1,815 млн рублей;
- строительство без разрешения – 1,38 млн рублей;
- строительство без оповещения – 300 тыс. рублей.

**«Газпром нефть» переедет в Quattro Corti**

Штаб-квартира «Газпром нефти» в Санкт-Петербурге разместится в деловом центре Quattro Corti. Первоначально рассматривался вариант размещения офиса вблизи аэропорта Пулково, однако затем решили от этой идеи отказаться: люди хотят работать в центре, а не на окраине.

3.06

**Земля на Московском, 100 ушла за 125 млн рублей**

Недвижимость обанкротившегося в апреле 2010 года НИИ электромашиностроения продана на торгах за 125 млн рублей. Стартовая цена лота, в состав которого вошли 3 га земли и производственные корпуса площадью более 10 тыс. кв. м, составила 124 млн рублей.

На аукцион подали заявки ООО «Инвестиции и строительство», ЗАО «Петровский строитель» и несколько физических лиц. Победителем стала компания «Инвестиции и строительство», предложившая за лот на 1 млн рублей больше.

Некоторым компаниям отказали в участии на торгах. Так, у ЗАО «Терминал», по сведениям издания, не приняли заявку, которую ее сотрудники пытались подать лично и с курьером. «Петровский строитель» подавал заявку на аукцион, но не был к нему допущен, сообщил гендиректор компании Валерий Мордвинов.

**Закон о госзакупках изменят по предложениям строителей**

Министерство регионального развития РФ поддерживает предложения строительного сообщества о разработке иной концепции федерального закона о госзакупках (94-ФЗ). Новая версия закона должна учитывать специфику строительной отрасли.

От строительного сообщества в министерство уже поступили сводные предложения по разработке концепции. По словам министра регионального развития Виктора Басаргина, предложения включают специфику отрасли при выборе способов размещения заказов; разрешение участия в заказе групп лиц, объединенных договором простого товарищества (консорциумов); усиление института предквалификации для допуска к участию в торгах; ввод антидемпинговых механизмов; повышение значимости критерия «качество» при оценке конкурсных заявок; ввод критериев возможности изменения условий контракта.

Предложения строителей будут направлены в Минэкономразвития России для их учета при разработке соответствующих проектов федеральных законов и первоочередных изменений в 94-ФЗ.

в Петербурге  
**Кто строит**

№ 9 (09) 6 июня 2011 г.

Адрес редакции и издателя:  
Россия, 190000, Санкт-Петербург,  
наб. реки Мойки, д. 78  
Тел./факс +7 (812) 242-06-40  
E-mail: info@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  
Тел. +7 (812) 242-06-40

Выпускающий редактор: Наталья Соколова

Над номером работали:  
Оксана Прохорова, Марина Голокова, Илья Дмитриев,  
Алексей Мионов, Марина Крылова

Фото:  
Максим Дынников

Дизайн и верстка:  
Ольга Шифер

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» 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 «СЗА «ПРЕССИНФОРМ» 00535  
тел. 786-92-98 • 335-97-51 • 337-16-24  
e-mail: zajavka@crp.spb.ru • www.pinform.spb.ru  
Отдел подписки: Лариса Отсалайнен  
Тел. +7 (812) 242-06-40

Директор по PR: Екатерина Гранкина  
E-mail: pr@ktostruit.ru  
Коммерческий директор: Вероника Рожковская  
E-mail: partners@ktostruit.ru

Отдел рекламы:  
Наталья Титкова, Юлия Эрменова,  
Гульбара Ашимбаева  
Тел. +7 (812) 242-06-40. E-mail: adv@ktostruit.ru

Отпечатано в типографии  
ООО «Типографский комплекс «Девиз»  
199178, Санкт-Петербург, В.О., 17-я линия, д.60,  
лит. А, помещение 4Н  
Тираж 6 000 экз. Заказ № ТД-2702  
Свободная цена

Подписано в печать по графику  
и фактически 03.06.2011 в 23.00

# Биржа стала собственностью города

**Илья Дмитриев.** В КУГИ состоялось торжественное подписание акта приема-передачи из федеральной собственности РФ в государственную собственность Санкт-Петербурга здания Биржи. На проектирование и реконструкцию административного здания городом было выделено 3,3 млрд рублей.

После модернизации исторического памятника площадь здания увеличилась в полтора раза и составляет 30 994 кв. м. Как отмечают специалисты, были усилены несущие конструкции существующего здания, полностью заменена инженерная составляющая объекта, произведена реставрация исторических элементов, получены новые технические условия на увеличение мощности электрических сетей и водопровода в восемь и четыре раза соответственно.

Сейчас на объекте закончены все строительно-монтажные работы и устраняются замечания, полученные от собственника объекта. По словам председателя комитета по управлению городским имуществом Дмитрия Куракина, работы идут строго по графику, все взаимные обязанности сторон полностью выполняются и город рассчитывает, что объект освободят уже в декабре этого года. «Сейчас принимается решение о его даль-



**ЗДАНИЕ БИРЖИ ПЕРЕШЛО В СОБСТВЕННОСТЬ ПЕТЕРБУРГА**

нейшей передаче в собственность ЗАО «Санкт-Петербургская международная товарно-сырьевая биржа», но это произойдет только после завершения рыночной оценки

здания и расчета затрат со стороны КГИОП», – сообщил г-н Куракин.

Этот объект, как отмечают специалисты, должен стать финансовым и торговым центром России.

Что касается комплексного мероприятия межотраслевого плана по организации переезда Центрального военно-морского музея, то правительство Санкт-Петербурга совместно с Западным военным округом практически к нему готовы. По плану, все работы по освобождению здания Биржи от музейных экспонатов и оборудования завершатся к концу года.

## КСТАТИ

В целях перебазирования Центрального военно-морского музея, расположенного в здании Биржи, между правительством Санкт-Петербурга и Министерством обороны РФ в 2006 году было подписано соглашение о строительстве нового комплекса в устье реки Смоленки на Васильевском острове. Фонды и экспозиции музея будут перемещены в Крюковские казармы, известные как «2-й флотский экипаж».

# БДТ обзавелся деревянной сценой

**Марина Голокова.** Каменноостровский театр открылся в новом качестве после четырехлетней реставрации.

Памятник архитектуры превратился в малую сцену Академического Большого драматического театра им. Г.А. Товстоногова (АБДТ). Восстановление деревянного здания и строительство его подземных этажей эксперты относят к самым удачным примерам реставрации.

Каменноостровский театр, построенный всего за сорок дней в начале XIX века, не реставрировался сорок лет. Здание, пребывавшее в аварийном состоянии, реставраторам удалось полностью восстановить в историческом виде. Около 80% конструкций и деталей деревянного памятника архитектуры классицизма – подлинные.

Решение о скорейшем восстановлении здания город принял в 2005 году, сразу после того, как президент РФ Владимир Путин передал Каменноостровский театр театру Товстоногова для размещения малой сцены. При этом памятник архитектуры остался в собственности государства. Между тем все расходы по реставрационным работам и приспособлению театра под малую сцену город взял на себя. По сведениям комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП), из бюджета Санкт-Петербурга в целом было выделено 1,665 млрд рублей.

Большая часть средств ушла на освоение подземного пространства, благодаря которому площадь театра увеличилась на 4 тыс. кв. м. Строительство велось по техно-

логии top-down («вверх-вниз») на уровне 6,7 м под землей. Дополнительные площади заняли вестибюль, гардеробы, кафе, технологические помещения, склад декораций, театральное и инженерное оборудование.

Генеральный проектировщик, директор НПО «Геореконструкция-Фундаментпроект» Алексей Шашкин отмечает, что строительство под Каменноостровским театром – беспрецедентный случай. Чтобы построить подземный этаж, памятник архитектуры сначала поднимали на сваи. По мнению завкафедрой оснований и фундаментов Санкт-Петербургского государственного университета путей сообщения, профессора Владимира Улицкого, проект пространства под Каменноостровским театром – второй в Санкт-Петербурге, при реализации которого не пострадали соседние здания. Первый – паркинг под Комендантской площадью.

Малая сцена АБДТ им. Г.А. Товстоногова по своим техническим возможностям превосходит все петербургские театры. Зрительный зал Каменноостровского театра рассчитан максимум на 310 человек. В реконструированном театре планируется проводить не только драматические спектакли, но и оперные и балетные постановки, концерты, балы и другие зрелищные мероприятия. Для этого предусмотрены специальные технологии, с помощью которых сценические площадки можно опу-



**ВО ВРЕМЯ РЕКОНСТРУКЦИИ ВСЬ ТЕАТР ПОДНИМАЛИ НА СВАИ**

стить до уровня зрительного зала, с которым они будут образовывать единое целое.

Интерьеры Каменноостровского театра оформлены, по словам главы КГИОП Веры Дементьевой, «в духе белых ночей Санкт-Петербурга»: в серо-голубых тонах. Исторические декоративные элементы восстановлены, но скрыты под современным художественным оформлением. С точки зрения главного художника АБДТ им. Г.А. Товстоно-

гова Эдуарда Кочергина, дизайн зала Каменноостровского театра должен соответствовать отделке зала АБДТ, а историческая роспись в этот замысел никак не вписывается.

По информации группы компаний «Интарсия», выполнявшей генподрядные работы по реставрации, театральный сезон на малой сцене откроется осенью, в начале отопительного сезона, после того как будут выполнены пусконаладочные работы.

■ **В логистический комплекс «Янино» вложено более 145 млн USD.** ООО «Логистический парк «Янино» – это новый многофункциональный логистический район, где предусмотрены контейнерный и железнодорожный терминалы, складские и таможенные комплексы.

Новый логопарк входит в компанию Global Ports, которая совместно с финской корпорацией Container Finance Group и реализовала широкомасштабный проект. Кредитует стройку «Янино» «Внешэкономбанк».

Мощность терминала составляет 200 тыс. TEU и 400 тыс. тонн генеральных грузов, при этом мощность при полном развитии составит 400 тыс. TEU и 1 млн тонн генеральных грузов.

■ **РАД попытается продать участок в Шушарах.** В Российском аукционном доме пройдут торги по продаже земельного участка и объекта недвижимого имущества в поселке Шушары, Пушкинская улица, 30, лит. А. Общая площадь участка – 11 376 кв. м, а недвижимого имущества – 723,8 кв. м. На этой территории разрешено строительство жилого дома. Начальная цена первого лота – 32,7 млн рублей, шаг на повышение – 500 тыс. рублей.

На земельном участке установлена охранная зона воздушных линий электропередачи площадью 305 кв. м. В границах участка находится огороженная детская спортивная площадка, оборудованная фонарями уличного освещения, а территория, прилегающая к объекту недвижимого имущества, огорожена бетонным забором.

По краю южной части земельного участка проходят воздушные линии электропередачи.

Территория земельного участка частично покрыта древесно-кустарниковой растительностью.

■ **ПСК в поселке Тельмана появится в апреле 2012**

Межведомственная комиссия по размещению производственных сил на территории Ленинградской области продлила до конца апреля следующего года свое решение о согласовании строительства производственно-складского комплекса ООО «Диком» на территории поселка им. Тельмана в Тосненском районе. Напомним, что производственно-складской комплекс предполагается создать в промышленной зоне ООО «Северо-Западный технопарк – Колпино». Общая стоимость проекта – 600 млн рублей.

Строительство производственных и складских помещений намечено осуществлять на участке 8,7 га. Площадь перспективной застройки – 43 тыс. кв. м. Строительство будет вестись в несколько очередей.

■ **Минобороны не смогло продать казармы**

Министерство обороны не продало здание бывших казарм 1-й Артиллерийской бригады на Литейном проспекте, 1/20 из-за отсутствия заявок. Стартовая цена лота из пяти жилых зданий (около 5700 кв. м) и участка в 4079 кв. м была 1,05 млрд рублей, а минимальная цена (аукцион на понижение) – 850,2 млн рублей.

## коротко

■ **«Севзаптехника» построит новый завод электротехнической продукции.** Компания ООО «Севзаптехника» намерена построить новый завод по производству электротехнической продукции во Всеволожском районе Ленинградской области, на участке Соржа Старая. Туда будут переведены мощности ООО с арендуемых площадей в Санкт-Петербурге. Стоимость проекта – 70 млн рублей.

Предприятие будет выпускать распределительные устройства низкого и среднего напряжения, установки компенсации реактивной мощности, комплектные трансформаторные подстанции наружной установки, электрощитовое оборудование.

Продукцию предполагают собирать на современной элементной базе с использованием передовых технологий. Планирующееся предприятие является экологически чистым, не оказывает негативного воздействия на окружающую среду.

Межведомственная комиссия по размещению производственных сил принципиально согласовала выбранное место расположения завода.

В ближайшее время ООО «Севзаптехника» предстоит осуществить перевод земельного участка из категории земель сельскохозяйственного назначения в земли промышленности.

■ **В Большой порт инвестируют 1,8 млрд EUR.** Объем инвестиций в проект модернизации Большого порта Северной столицы составит 1,8 млрд EUR, большая часть которых поступит из федерального бюджета. В результате усовершенствования объекта объем перевозок Большого порта Санкт-Петербурга в 2015 году возрастет на 50%.

Как отмечают специалисты, соответствующий проект модернизации объектов инфраструктуры и главного фарватера уже утвержден. По словам экспертов, в планах – вывод порта с территории города, связанный с созданием мощностей на Бронке.

## перспектива

# Год для раздумий ЮНЕСКО

**Марина Голокова.** Границы объекта всемирного наследия в Санкт-Петербурге эксперты ЮНЕСКО определят следующим летом. Международному комитету требуется время для изучения финального варианта декларации о выдающейся универсальной ценности объекта, подготовленного петербургскими специалистами. Эксперты не исключают, что в дальнейшем их оценка может оказать влияние на изменение охранного законодательства в городе.

Комитет всемирного наследия ЮНЕСКО создал международную рабочую группу, которая рассмотрит предложения по определению границ, буферных зон объекта всемирного наследия «Исторический центр Санкт-Петербурга и связанные с ним группы памятников» и финального варианта Декларации о выдающейся универсальной ценности объекта. Группу возглавил официальный представитель Международного совета по сохранению памятников и достопримечательных мест (ИКОМОС) Тодор Крестев. В ее состав войдет и глава комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) Вера Дементьева.

Оценку работы петербургских специалистов эксперты Комитета всемирного наследия озвучат в 2012 году, во время 36-й сессии ЮНЕСКО. Вполне вероятно, что она будет проведена в Санкт-Петербурге. По словам ответственного секретаря Комиссии РФ по делам ЮНЕСКО Григория Орджоникидзе, Российская Федерация официально представила свою кандидатуру для приема гостей. Место проведения ежегодного мероприятия Комитет всемирного наследия определит в июне, во время 35-й сессии в Париже.

Некоторые замечания по поводу нового варианта границ охранных зон в Санкт-Петербурге эксперты ЮНЕСКО высказали уже сейчас.



**ЭКСПЕРТЫ ЮНЕСКО ХОТЯТ ИМЕТЬ ЯСНОЕ ПРЕДСТАВЛЕНИЕ О БУФЕРНЫХ ЗОНАХ**

Так, по наблюдениям Тодора Крестева, в сегодняшних предложениях петербуржцев объект всемирного наследия представлен как единое целое, историко-культурный ландшафт, а не центр города и отдельная группа памятников, как это было ранее. При утверждении такой концепции, как отмечает Тодор Крестев, в любом случае нужно будет создавать единый градостроительный план объекта всемирного наследия, который охватывает зоны и в Санкт-Петербурге, и в Ле-

нинградской области. Кроме того, нужно будет предусмотреть юридическую защиту такого объекта. Для этого городу придется заняться внесением поправок в законодательство.

Городские власти относятся к такому предложению скептически. По словам Веры Дементьевой, единый градостроительный план при сегодняшнем законодательстве создать невозможно. Это противоречит Градостроительному кодексу.

Эксперты ЮНЕСКО отмечают, что Петербургу необходимо разработать систему охраны объекта всемирного наследия и управления им. Главная проблема заключается в том, что между Петербургом и Ленинградской областью нет четко скоординированной работы. По мнению Тодора Крестева, нужно создать специальный орган, уполномоченный для охраны объекта всемирного наследия.

В Комитете всемирного наследия сожалеют, что КГИОП не может реально влиять на градостроительную политику в Санкт-Петербурге. Печальные доказательства – нарушенные высотные регламенты и искаженная историческая панорама.

В международном комитете убеждены, что Санкт-Петербург не следует включать в список объектов всемирного наследия, находящихся под угрозой. Такой статус не сыграет для города положительной роли.

Как отмечает программный специалист Центра всемирного наследия ЮНЕСКО Алессандро Бальсамо, главная трудность в изучении границ охранных зон связана с большой площадью. Границы охраняемых зон Санкт-Петербурга охватывают 46 тыс. га. В проекте декларации они сокращены до 36 тыс. га, но это не меняет сути. Санкт-Петербург остается самым крупным объектом всемирного наследия.

## день защиты детей

### Город обеспечит жильем 300 детей-сирот

На прошлой неделе вице-губернатор Алексей Сергеев торжественно вручил документы на жилье детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей. Документы на жилье получили 16 очередников Московского, Красносельского, Выборгского, Василеостровского районов. Жилые помещения предоставлены в домах нового строительства в Красносельском и Выборгском районах.

В 2007–2010 годах жилищные условия смогли улучшить 1119 детей, оставшихся без попечения родителей. Годовым жилищным планом на 2011 год предусмотрено обеспечение еще 300 детей-сирот, в том числе 111 воспитанников, которые достигли 18-летия и окончили пребывание в образовательных и иных учреждениях. За пять месяцев текущего года жилыми помещениями государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга обеспечены 73 человека.

## «МегаМейд» построил новое здание Детского хосписа



В Международный день защиты детей в поселке Ольгино открылось новое здание, построенное для Детского хосписа. Строительство здания на Коннолахтинском проспекте, 23, лит. А вела компания «МегаМейд».

Детский хоспис был основан в 2003 году Санкт-Петербургской епархией Русской православной церкви для ухода за терминально больными детьми. Новое здание в Ольгино – это загородный дом для Детского хосписа, реабилитационная площадка медицинского учреждения. Оно построено строительной компанией «МегаМейд» на собственные средства и благотворительные взносы.

На открытии площадки в Ольгино приехали вице-губернатор Санкт-Петербурга Михаил Осеевский и врач Андрей Гнездилов – основатель первого в современной России хосписа. Среди гостей были также актриса Ксения Раппопорт со своими детьми, певица Ольга Фаворская, чемпионка мира по женскому боксу Нина Абросова.

# Стадион в «Зените»

**Илья Дмитриев.** Строительство нового стадиона «Зенит» в западной части Крестовского острова набирает обороты. Губернатор Санкт-Петербурга Валентина Матвиенко совместно со специалистами стройотрасли собственноручно проверила, как ведется проектирование и возведение спортивного объекта.

Сейчас ГУП МНИИП «Моспроект-4» разработана и передана генеральному подрядчику ЗАО «Инжтрансстрой» рабочая документация по конструктивным решениям стадиона: перекрытиям, опорам, фермам внешнего контура, трибунам, лестницам, лифтовым шахтам, наружным лестницам, эскалаторным группам, а также по мосту над выкатным полем.

На данном этапе продолжается монтаж специальных вспомога-

## МНЕНИЕ



**Валентина Матвиенко, губернатор Санкт-Петербурга:**

— Объект очень важен для города, и нет никаких оснований для того, чтобы срывать срок подготовки площадки стадиона. Если генеральный подрядчик допустит это, то он будет привлечен к ответственности. Сегодня на стройке задействовано более 1300 рабочих — это, по утверждению подрядчика, достаточное количество для организации работ по графику. Также на площадке работает усиленная служба заказчика: они в ежедневном режиме отслеживают сроки выполнения работ и следят за качеством, ведь работы на всех уровнях должны быть выполнены безупречно. Хочу отметить, что проблемы есть и понятно, как их решать. Сейчас многое будет зависеть от эффективного управления.



## НА СТАДИОНЕ ИДЕТ МОНТАЖ ВСПОМОГАТЕЛЬНЫХ СИСТЕМ И УСТРОЙСТВ КРЫШИ

тельных систем и устройств крыши стадиона. Эти работы выполнены более чем на 20%.

Что касается реконструкции исторических павильонов, то по ним практически завершены железобетонные работы и начата отделка наружной части фасадов.

Согласно государственному контракту, полностью проект-

ные работы планируется завершить к сентябрю этого года. Тем не менее, как отметила Валентина Матвиенко, есть претензии к генеральному подрядчику и проектировщикам. «Я понимаю, что существуют сложные технические решения, такие как уменьшение веса кровли, перепроектирование узлов, — их необходимо оператив-

но решать. Но вместе с тем — сроки работ срываются. Несмотря на объективные обстоятельства, возникающие в процессе проектирования и строительства, необходимо более эффективно организовать управление строительством. Самое позднее, когда площадка должна быть подготовлена для установки крыши, —

## МНЕНИЕ



**Виктор Лешкович, директор департамента комитета по строительству по проектированию и строительству стадиона для футбольного клуба «Зенит»:**

— Основной упор при подготовке площадки мы делаем на строительство бетонных конструкций трибун и на устройство моста над накатным полем. На данном этапе активно ведутся работы по устройству его основания, по реконструкции существующих павильонов. Практически завершены работы по всей стенчатой части стадиона, а бетонная часть уже сейчас готова на 70 процентов.

август-сентябрь текущего года», — подчеркнула губернатор.

Стадион «Зенит» — уникальное сооружение, которому нет аналогов в России. Он имеет выдвинутое поле с раздвигающейся кровлей. Это сделано для того, чтобы спортивная арена круглогодично оставалась зеленой. Стадион рассчитан на 68 тыс. зрителей. Общая стоимость проекта составляет около 28,7 млрд рублей.

Как отмечают специалисты, работа на объекте ведется круглогодично. В строительстве стадиона задействовано 30 единиц техники и бетономесительная установка. Завершить строительство «Зенита» планируется в ноябре 2012 года.

## конференция

Ежегодное обсуждение мировых тенденций в ее развитии пока не нашло должного отражения в российских проектах. Зеленое пространство по-прежнему остается на втором плане. Изменить такую ситуацию, по мнению экспертов, можно только на законодательном уровне.

В конференции «Проекты в ландшафтной архитектуре» приняли участие специалисты из 22 стран. Эксперты обсудили новые тенденции в развитии современного ландшафтного дизайна. По словам шведского архитектора Пера Берга, сегодняшние проекты во всем мире создаются с учетом изменений климата и предотвращения различных природных катастроф. Европейская ландшафтная архитектура предусматривает создание целой экосистемы для комфортного проживания людей.

У нас подобных проектов пока нет. Зато есть регламенты, благодаря которым сохраняется исторический вид города: архитектурно-художественный регламент Невского проспекта и регламент архитектурно-художественного оформления объектов инфраструктуры водного транспорта. По

# Ландшафт без закона

**Марина Голокова.** В Петербурге прошла очередная международная конференция, посвященная ландшафтной архитектуре.

словом главы комитета по градостроительству и архитектуре (КГА) Юлии Киселевой, документы такого рода — единственные в России. Они регулируют размещение малых архитектурных форм, летних кафе, фонарей, рекламы на Невском проспекте и организацию причалов на реках и каналах города.

На взгляд Пера Берга, развитие ландшафтной архитектуры в Петербурге пока очень «стабильно». «В России еще есть проблемы, которые, наверное, смогут решить сегодняшние студенты-архитекторы, — говорит Пер Берг. — Эти проблемы в первую очередь связаны с растущим движением транспорта». Европейские архитекторы сошлись во мнении, что организация современного городского пространства должна учи-

тывать развитие общественного транспорта, благодаря которому можно будет разгрузить магистрали и тем самым улучшить экологическую обстановку.

С точки зрения президента Европейской федерации ландшафтной архитектуры (EFLA) Найджела Торна, реальные изменения в организации пространства могут произойти только в том случае, если власти признают значимость этого направления. Эксперты считают, что для развития ландшафтного дизайна в Петербурге необходимы специальные законодательные нормы, которые бы обязывали строителей создавать новую экологическую среду.

В 2010 году комитет по благоустройству, КГА и Санкт-Петербургская государственная лесотехническая академия разра-

ботали концепцию развития зеленых насаждений до 2015 года. В основе концепции — посадка новых кустов и деревьев и создание малых архитектурных форм. При ее реализации количество зеленых насаждений в Петербурге должно увеличиться на 30%. По словам вице-губернатора Санкт-Петербурга Алексея Сергеева, воплощение концепции позволит сохранить баланс озеленения города. Иных программ, в основе которых создание новой экологической среды, в Петербурге пока нет.

Городская ландшафтная архитектура в российском понимании — это в основном цветочные украшения на главных магистралях и площадях. В организации пространства пока по-прежнему доминируют доходные зоны и объекты капитального строительства.

## МНЕНИЕ



**Валерий Неведов, доктор архитектуры, профессор кафедры урбанистики и дизайна городской среды СПбГАСУ:**

— Ландшафтная архитектура в Санкт-Петербурге — это не более чем декоративное украшение. Для нас в приоритете цветочные кашпо, которые мы развешиваем вдоль главных магистралей. Но стоит отойти на 20-30 метров в сторону от Невского проспекта, и мы увидим полную разруху. Город каждый год выделяет средства на новые зеленые насаждения, но зачастую деревья не приживаются, потому что никто не занимается их агроподдержкой, потому что не выработана система создания целой экосреды. В Европе большое внимание всегда уделялось организации пространства, в котором живут люди. То, что происходит у нас, пока не соответствует мировым взглядам на данную проблему.

интервью

## Александр Ермак: «Главное – чтобы проект был жизнеспособным»

Управляющий директор компании «Главстрой-СПб» Александр Ермак видит в этом свои плюсы. Оба проекта сейчас на низком старте. Реализуя знаковые проекты наряду со строительством жилых комплексов «Юнтолово» и «Северная долина», компания создает новые площадки, которые способны изменить жизнь Санкт-Петербурга.

**– Компания «Главстрой-СПб» развивает сразу четыре крупных, стратегически важных для города проекта. Как удается координировать работу во всех направлениях?**

– Как говорится в известной поговорке, если можешь управлять тремя людьми, то сможешь управлять и тремя тысячами. На самом деле у нас работает команда профессионалов, которым я доверяю и могу делегировать определенные функции. Я опираюсь на их знания и опыт. Процесс управления, таким образом, значительно упрощается.

**– Каков земельный банк компании?**

– В целом для комплексного освоения у нас есть более 700 гектаров. Это земельные участки «Северной долины» (270 гектаров) и «Юнтолово» (437 гектаров). Мы не считаем большим земельным банком площади Апраксина двора и квартала между улицами Шкапина и Розенштейна. В первом случае новое строительство запрещено, а во втором – реновация всего шести гектаров.

**– Как развивается проект жилого района в Юнтолово?**

– Издан приказ по компании о начале освоения этой территории. В конце июня планируем сдать в экспертизу проектную документацию первого пускового комплекса. Это 10 тысяч квадратных метров жилой застройки и детский сад. С июля приступим к инженерной подготовке территории, орга-

Марина Голокова. Изменение концепций реконструкции Апраксина двора и квартала между улицами Шкапина и Розенштейна существенно отразилось на экономической эффективности этих проектов. Если ранее предусматривались в основном коммерческие функции будущих объектов, то теперь на первом плане их социальная роль.

**ЕЖЕГОДНО ПЛАНИРУЕТСЯ СДАВАТЬ 300 ТЫС. М<sup>2</sup>**

низации строительной площадки, временной дороги. В сентябре планируем получить разрешение на строительство и начать строить.

**– Проектированием этого района изначально занимались иностранные специалисты. Кто из россиян сегодня принимает участие в создании архитектуры квартала в Юнтолово?**

– В развитии проекта мы, безусловно, взяли за основу мастер-план, разработанный шведским партнером, компанией Tovatt Architects and Planners. Адаптацией плана занималось ЗАО «Петербургский НИПИград», которое сохранило идеи шведской концепции в проекте планировки территории. Расположение жилых кварталов на территории района в форме медвежьей лапы осталось неизменным. Вот к проектированию этих жилых кварталов мы привлекли исключительно российских архитекторов.

**– Для чего же тогда в 2008 году проводился международный архитектурный конкурс, в котором**

**победила британская компания PRP Architects Ltd?**

– Мы проводили конкурс не столько для того, чтобы выбрать проектную организацию для застройки квартала, сколько для того, чтобы получить новые идеи. Нам было важно узнать, как европейская архитектура может быть воплощена в наших условиях. Строить район мы будем по западным концепциям, но его реальным проектированием занимается петербургская Архитектурная мастерская Цыцина. Вы сами прекрасно знаете: для того чтобы пройти экспертизу и не затягивать согласование проекта, нужно привлечь отечественных проектировщиков, хорошо знакомых с нашими нормативами. Иностранные архитекторы вообще не знают слова «экспертиза». У них, на Западе, другой подход. Архитектурное бюро и лично его руководитель несут полную ответственность за реализацию проекта, включая и уголовную. У них нет длительной процедуры согласования. У нас же ситуация иная. Наше государство контролирует все процессы.

**– Наверняка особые сложности возникают из-за языкового барьера?**

– Да, мы ведем диалоги на разных языках во всех смыслах. Мы говорим об одном, но каждая сторона понимает суть дела по-своему. В итоге не получается ничего. Вообще архитектура для массовой жилой застройки не самое главное. Никаких особых изысков в наших проектах жилых кварталов не предвидится. Во главу угла в них выносятся себестоимость строительства. Выдерживать определенный темп продаж можно при условии, если цена квадратного метра будет не выше среднерыночной. Главное, чтобы проект был жизнеспособным.

**– Насколько дорогим будет жилье в Юнтолово?**

– Там будет жилье разных уровней комфорта: от эконом- до бизнес-класса. В зависимости от этого и будет определена его стоимость.

**– Как, с вашей точки зрения, на жизнь квартала повлияет новый зоопарк?**

– Думаю, особого влияния не окажет. Зоопарк будет построен с другой стороны Юнтоловского заказника. Очень надеюсь, что на развитие района больше повлияет центр компании «Газпром», который будет построен в Ольгине.

**– По какой схеме вы создаете социальную инфраструктуру?**

– Мы с городом уже имеем опыт сотрудничества в строительстве социальных объектов. В «Северной долине» мы строим на свои средства детский сад, который в дальнейшем город у нас выкупит. Надеемся, что по такой схеме и будем строить все социальные объекты.

**– Когда планируете приступить к строительству квартала между улицами Шкапина и Розенштейна?**

– Все проекты мы реализуем параллельно. В конце июля планируем сдать в экспертизу документацию проекта первой очереди, которая предусматривает жилую застройку общей площадью 60 тысяч квадратных метров. В октябре надеемся получить разрешение на строительство, но подготовительные работы начнем вести летом.

**– Высотные параметры в проекте остались прежние? Ведь, насколько известно, градостроительный совет в декабре 2010 года рекомендовал понизить планируемые здания.**

– Не совсем так. Эксперты градостроительного совета сошлись во мнении, что проект нужно одобрить. Просто возникла ситуация, связанная с судебным иском партии «Яблоко» по поводу «Охта-центра». Она коснулась всех высотных объектов, которые находятся в исторической части города, в зоне регулируемой застройки. Именно поэтому главный архитектор Санкт-

опрос

**СМОЛЬНЫЙ ПРЕДЛОЖИЛ ОЧЕРЕДНИКАМ ВОСПОЛЬЗОВАТЬСЯ КОММЕРЧЕСКИМ НАЙМОМ СОЦИАЛЬНОГО ЖИЛЬЯ УЖЕ В КОНЦЕ 2011 ГОДА. ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК «КТО СТРОИТ В ПЕТЕРБУРГЕ» ПОИНТЕРЕСОВАЛСЯ У ЭКСПЕРТОВ РЫНКА: НАСКОЛЬКО ВОСТРЕБОВАН БУДЕТ ТАКОЙ ПРОЕКТ В ПЕТЕРБУРГЕ?**



**Николай Вечер, вице-президент Гильдии управляющих и девелоперов, директор GVA Sawyer в Санкт-Петербурге:**

– Он будет востребован, но не очередниками (которым такие ценники все равно кажутся высокими), а приезжими. Сейчас стоимость аренды квартир на вторичном рынке более чем в два раза превышает обозначенный Смольным ценник. Естественно, что для людей, которые приехали в Петербург строить свою

карьеру и которые представляют собой одну из самых экономически активных частей населения города, такое предложение будет достаточно привлекательным.



**Ирина Бузина, заместитель директора АН «Бекар»:**

– Скорее всего, проект будет востребован минимально и массового оттока очередников не будет. Это связано с тем, что многие люди не готовы платить арендную плату и не захотят отказываться от возможности

получения квартиры в собственность, что предполагает данный законопроект.



**Дмитрий Щегельский, генеральный директор ООО «Бенца. Агентство недвижимости»:**

– Теоретически это может пользоваться спросом. В городе около трех тысяч человек ждет своей очереди на улучшение жилищных условий – кто-то обязательно устанет ждать и выберет коммерческую аренду. Понятно, что у города

# Выдерживать определенный темп продаж можно при условии, если цена квадратного метра будет не выше среднерыночной.

Александр Ермак, управляющий директор компании «Главстрой-СПб»

Петербургу Юрий Митюрёв взял паузу, чтобы разобраться в этой ситуации. Мы разобрались. Наш жилой комплекс находится за границами зоны регулируемой застройки, поэтому никаких высотных ограничений нет. Главный архитектор города утвердил архитектурно-планировочные решения.

## — Какова предельная высота зданий квартала?

— Согласно высотному регламенту, предельная высота для данной зоны составляет 63 метра. Наши здания не превышают установленных параметров.

## — Решение Верховного суда об отмене высотного регламента никак не сказалось?

— Нет. У нас все сохранилось в прежнем виде. Решение суда было связано с тем, что в зоне регулируемой застройки в свое время появились некие кластеры, доминанты, которые учитывались в Правилах землепользования и застройки. Это точки на уровне ста метров и выше. Их и будут пересматривать. Мы же строим за границами этой зоны.

## — Будет ли новая школа в квартале?

— Нет. Она не требуется по расчету. Мы будем использовать потенциал соседних школ. Соответствующее согласование в районной администрации мы уже получили. А вот небольшой детский сад предусматриваем.

## — Совсем недавно вы решили изменить название проекта, реализуемого между улицами Шкапина и Розенштейна. Что должно быть отражено в новом имени?

— Учитывая, что участок реновации расположен недалеко от Балтийского вокзала и станции метро «Балтийская», считаем, что и в названии должно быть слово «балтийский». Мы заказали работу по ренеймингу специализированным организациям. Коллектив компании «Главстрой-СПб» тоже принял в этом участие. Подводим

итоги всевозможных вариантов. Недели через две озвучим, к какому решению пришли.

## — Успеете реализовать проект до 2014 года?

— Да. В 2013 году будет готово жилье, а к 2014-му – гостиница и бизнес-центр.

## — Какова доля заемных средств в инвестировании ваших проектов?

— Заемные средства у нас были на старте реализации проектов, когда мы только приобретали землю. В частности, территорию «Северной долины». Тогда было открыто проектное финансирование отдельно для покупки земли и для проектирования и инженерной подготовки. Кредитную линию предоставил «Сбербанк».

Сейчас мы открыли продажи и практически находимся на полной окупаемости за счет продаж.

## — На какой стадии реализация проекта «Северная долина»?

— В апреле 2011 года ввели в эксплуатацию первую очередь строительства – порядка 200 тысяч квадратных ме-

тров жилья. В октябре планируем ввести вторую очередь (86 тысяч квадратных метров со встроенными помещениями). Также в этом году откроем детский сад, и после этого можно говорить о том, что в «Северной долине» появился первый полноценный комплекс для нормального проживания. Дальше будем двигаться на север. В 2012 году мы намерены ввести в эксплуатацию третий пусковой комплекс. Это еще порядка 260 тысяч «квадратов». Вообще планируем ежегодно сдавать по 300 тысяч квадратных метров. Скоро приступим к строительству третьей очереди. Четвертую очередь 15-го квартала планируем завершить в 2013 году. К тому времени мы построим весь квартал, 700 тысяч квадратных метров. При таком темпе у нас будет задел на 19-й квартал, концепция застройки которого уже готова.

## — Как развивается проект реконструкции Апраксина двора?

— К сожалению, пришлось отказаться от первоначальной архитектурной концепции Криса

## КОМПЛЕКСНОЕ ОСВОЕНИЕ ТЕРРИТОРИЙ СОСТАВИТ БОЛЕЕ

# 700 га

Уилкинсона. Она оказалась не состоятельной с точки зрения законодательства по охране памятников. Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры вообще запретил снос зданий и их реконструкцию, поэтому сейчас концепция заключается в приспособлении под современные функции тех зданий и строений, которые там находятся.

## — Что будет в зданиях Апраксина двора?

— Магазины, офисы, апартаменты и объекты культурного назначения: выставочные центры, галереи, художественные мастерские и прочее. Это будет мультимикс в центре города. У каждого корпуса будет своя функция, потому что здания невозможно даже объединить.

## — Реставрация памятников обойдется дороже, чем их снос и новое строительство?

— Если бы это был Зимний дворец, была бы дороже. А в нашем случае, если учитывать, что в Апраксинском дворе расположены бывшие амбары купцов, затраты даже ниже. По результатам экспертизы,

конечно, есть определенные предметы охраны, но их восстановление обойдется не так дорого, как снос и строительство с нуля. Однако вместе с затратами снизилась и эффективность проекта. Там нет площади для строительства. Проект стал экономически менее эффективным.

## — Когда петербуржцы увидят другой Апраксин двор?

— Еще пять лет – и там все будет по-другому.

## — Из всех проектов «Главстрой-СПб» Апраксин двор, пожалуй, претерпел наибольшие изменения.

— С точки зрения первоначальных планов – да. Но он не единственный. Квартал между улицами Шкапина и Розенштейна тоже изменился. Мы ведь сначала приобрели земельный участок под офисную функцию и планировали деловой квартал. Во время кризиса всем стало очевидно, что в таком объеме – 300 тысяч квадратных метров – офисная функция просто не будет востребована. Теперь здесь будет многофункциональный квартал, где две трети займет жилая недвижимость и треть – офисы, коммерческие помещения и гостиница. Такая многофункциональность квартала лучше и для будущих жителей, и для развития всего этого района в центре Санкт-Петербурга.

## — Кроме этих проектов планируете что-то новое?

— Пока на этот год ничего в планах нет. Нам и так работы хватает.



есть понижающие и повышающие коэффициенты расчета арендной ставки, но базовые цифры, которые назывались в Законодательном собрании, вполне приемлемые. К примеру, согласно этим расчетам стоимость «социальной» однокомнатной квартиры будет в три раза ниже рыночной ставки.



Сергей Однолетков, руководитель департамента развития VMB Trust:

— У нас люди привыкли, что квартира, где они живут, — это их

собственность. Собственное жилье — один из немногих показателей материальной стабильности на сегодняшний день. Поэтому вряд ли найдет отклик идея вступления в совершенно непонятные отношения с государством по коммерческому найму вместо надежды, пусть даже призрачной, на собственную квартиру. Безусловно, цены, которые предлагают за найм квартиры, существенно ниже рыночных. Но люди хотят платить еще меньше деньги в размере квартплаты и отдавать их за свое жилье. К тому же предложение квартир в аренду существенно меньше, чем количество участников программы социального жилья. Я скептически отношусь к подобному проекту.



Андрей Тетыш, президент Гильдии риэлторов Санкт-Петербурга, председатель совета директоров АРИН:

— Восприятие этого законопроекта положительное. В нынешней ситуации и при нынешних ограничениях он практически не отразится на рынке аренды. Ведь люди, которые стоят в очереди на жилье, квартир не снимают. Другой вопрос, какими темпами будет увеличиваться количество квадратных метров, предназначенных под коммерческий найм.

И если объемы будут значительными, то через несколько лет может возникнуть ситуация, при которой спрос их вряд ли поглотит. А это может привести к смягчению требований, предъявляемых к потенциальным арендаторам, что, в свою очередь, повлияет на баланс спроса и предложения на рынке.



Марк Лернер, генеральный директор компании «Петрополь»:

— Заявленные Смольным цены на аренду социального жилья,

несомненно, существенно ниже среднерыночных, и с этой точки зрения подобная инициатива может быть востребована горожанами. С другой стороны, желающие арендовать социальные квартиры должны будут выйти из очереди на улучшение жилищных условий, поэтому вопрос о том, соглашаться или нет с подобным условием Смольного, горожане будут решать для себя по-разному. Успех этого проекта будет очень зависеть от качества и расположения предлагаемого жилья, а также от самого договора аренды, где должны быть прописаны приемлемые для нанимателей существенные условия, в особенности — возможное изменение цены и срок аренды.

## На рынке генподряда наступают хорошие времена

**Дарья Карамышева.** Кризис не смог подкосить рынок генподряда, считают строители Петербурга. После двух лет лишений – сокращения зарплат, штата и доходов – генподрядчики снова вовлечены в череду новых проектов.

В кризис выжили все крупные генподрядные организации, которые не были обременены собственными инвестиционными проектами и крупными кредитными обязательствами, утверждают игроки рынка. «Компании, которые активно и плодотворно трудились до кризиса, смогли сохранить свои позиции. Конечно, в большинстве случаев для выживания приходилось уменьшать штат и оплату труда, отказываться от плановых покупок дорогостоящей техники и браться за проекты с минимальной доходностью», – комментирует Николай Евстратов, заместитель генерального директора по строительству компании Setl City. Ярких примеров ухода с рынка в кризисный период 2009-2010 не так много: «Ассоциация по сносу зданий» не справилась со сложностями из-за большого количества строительной техники в лизинг, «Строймонтаж» погорел на своих инвестиционных проектах, пытаясь выплатить многочисленные долги банкам. Часто компании уходили с рынка безболезненно, так как это были компании-подрядчики, которые на пике развития рынка в 2008 году брали на себя функции генподрядчика. В кризис они предпочли поддерживать жизнедеятельность за счет своей узкой специализации. Ушли с рынка также небольшие компании, которые балансировали на грани рентабельности.



### Настоящее и будущее генподряда

Активные и крупные игроки на рынке жилищного строительства сегодня – это группа «Монолитстрой»: «Евро-монолит», «Пром-Монолит», «НСК-Монолит», а также «ИНЖ-Петрострой», «КВС», «УНР 47», «СМУ 837», а также многие генподрядчики в рамках своих

специализаций. Многие организации, для которых строительство не было основной деятельностью, – например, девелоперские компании – сократили или ликвидировали свои строительные подразделения. Зато часть организаций, которые имели узкую специализацию, для поддержания оборотов и сохранения коллекти-

ва несколько расширили спектр своей деятельности.

Сегодня генподрядчик выполняет функции констракшн-менеджера, у которого наработан пул субподрядных организаций, сработан персонал, а также выстроены бизнес-процессы по управлению строительством. «Я надеюсь, что после окончательного заверше-

**ГОСЗАКАЗЫ В КРИЗИС БЫЛИ ОДНИМ ИЗ НАИБОЛЕЕ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНЫХ, А ЗАЧАСТУЮ И ЕДИНСТВЕННЫМ СРЕДСТВОМ К СУЩЕСТВОВАНИЮ ДЛЯ ГЕНПОДРЯДЧИКОВ**

ния кризиса генподрядные компании пойдут по западному пути. Так, на западном рынке наблюдается очень четкая специализация. Даже внутри самих компаний четкое профильное разделение: например, существуют генподрядные организации по строительству церквей, спортивных сооружений, медицинских учреждений», – рас-

### рынок

## Соцжилые против доходных домов

**Оксана Прохорова.** Администрация Петербурга придумала, как снизить количество очередников, желающих улучшить свои жилищные условия за счет городской казны.

Этим летом будет принят закон, позволяющий сдавать социальное жилье на коммерческой основе. В Смольном давно витала идея возрождения доходных домов, и вот теперь чиновники нашли способ для частичной реализации этих замыслов. Проект закона «О внесении дополнений в отдельные законы Санкт-Петербурга» поступил на рассмотрение петербургского парламента на прошлой неделе от губернатора Петербурга Валентины Матвиенко.

### Депутатов торопят

Документ принят в первом чтении. Как пояснили в комиссии по

городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам Законодательного собрания, проект закона будет окончательно принят до конца июня. Торопит депутатов представитель губернатора в парламенте Михаил Бродский. Вадим Тюльпанов, спикер Законодательного собрания Санкт-Петербурга, сообщил, что первых новоселов по данной программе следует ожидать уже в конце текущего года. «Сейчас к переводу в коммерческий фонд готовится около 500 квартир, главным образом в быстро развивающихся Красносельском и Приморском районах», – пояснил г-н Тюльпанов.



### ПЕРВЫЙ ДОХОДНЫЙ ДОМ ОТКРЫЛ В ПЕТЕРБУРГЕ ФИНСКИЙ ФОНД ICESCAPITAL HOUSING FUND

Правила игры просты: гражданин, стоящий в очереди на улучшение жилищных условий, должен выбрать между жильем, которое он может впоследствии приватизировать (сроки ожидания могут занять десятилетия), или получить

жилье в коммерческий найм в самые короткие сроки.

### Социальная цена

Непосредственной разработкой проекта закона занимался жилищный комитет Санкт-Петербурга. Раз-

работчики пояснили, что стоимость месячной аренды будет зависеть от ряда повышающих и понижающих факторов – к примеру, от состояния жилого фонда, его локации и т. д. «Договор будет автоматически расторгнут, если наниматель не

сказал Дмитрий Кунис, генеральный директор ООО «Генподрядная компания СТЕП». Такое разделение связано еще с тем, что они очень мобильны. Они не раздвигают штаты и могут в любой момент на несколько месяцев уехать на реализацию проекта из Дакоты в Калифорнию, где у них есть субподрядчики. А за счет развитой жилищной инфраструктуры, рынка аренды это становится еще проще сделать.

## Цена вопроса

С одной стороны, произошло рублевое удешевление, с другой – доллар подорожал на 25%, говорят игроки рынка. «Если в строительстве использовались преимущественно материалы российского производства, то оно подешевело на 15 процентов по сравнению с 2008 годом. Но сейчас цены постепенно откатываются назад за счет инфляции», – пояснил Дмитрий Кунис. Если же говорить о высокотехнологичных объектах, с серьезной долей инженерных сетей и оборудования из импортных материалов, за счет подорожания доллара и евро цена в рублях осталась на уровне 2008 года. В кризисные годы генподрядчики ради сохранения своих позиций соглашались на минимальную доходность или даже работу ноль в ноль. Сегодня же ценовая конкуренция ослабевает. «У нас по-прежнему большая конкуренция на тендерах – около 10-15 компаний претендуют на роль генподрядчика проекта. Разница цен иногда составляет до 40 процентов. Однако сегодня заказчики учитывают не только показатели стоимости, но в первую очередь надежность генподрядчика, его опыт и наличие рекомендаций от застройщиков», – делится Николай Евстратов.

Главный урок, который генподрядчики извлекли из кризиса, – умение считать деньги. «Компании стали заранее и более точно просчитывать стоимость реализации того или иного проекта. Сегодня любое управленческое решение должно быть тщательно экономически обосновано, чем раньше некоторые компании пренебрега-

будет своевременно вносить плату за жилье или улучшить свои жилищные условия», – пояснили в жилищном комитете.

Базовый расчет платы за однокомнатную квартиру предполагает ежемесячные платежи 4620 рублей, за двухкомнатную квартиру – 6380 рублей, за трехкомнатную – 8690 рублей. Стоит учесть, что в эту плату не входят расходы на покрытие коммунальных услуг. С помощью лояльной ренты Смольный рассчитывает разгрузить очереди нуждающихся в жилых помещениях. Для подобных надежд есть все основания: ведь стоимость аренды социальных квартир будет в среднем в три раза ниже рыночных.

По данным экспертов рынка, сегодня в Петербурге долгосрочная аренда однокомнатной квартиры стоит от 16 тыс. рублей, двухкомнатной – от 20 тыс. рублей, трехкомнатной – от 23 тыс. рублей без учета платы за коммунальные услуги.

## Мнение



**Александр Юхарев, управляющий партнер интернет-проекта Varendu.net:**

– Электронные площадки по размещению заказов на строительные работы существуют на рынке Петербурга уже больше года. Одним из главных преимуществ таких торгов является отсутствие работы государственного заказчика. К тому же, цену, названную участником тендера, размещают на интернет-странице электронной площадки. Участие является анонимным, а зарегистрироваться для участия можно в торгах в любой момент, что очень удобно. Еще одно существенное преимущество – при проведении торгов в электронном виде от участника не требуется специальной подготовки всей документации, что существенно упрощает работу конкурента.

ли», – говорит Дмитрий Рыжов, заместитель генерального директора ООО «Интарсия».

## Тише едешь – дальше будешь

Госзаказы в кризис были одним из наиболее привлекательных, а зачастую и единственным средством к существованию для генподрядчиков – хоть и нерегулярное, зато гарантированное финансирование. «Рынок госзаказа сильно зарегулирован. В этом есть и минусы, и плюсы. С одной стороны, рынок госзаказа имеет ограничения по расценкам, по квалификации участников, подвержен политическим рискам. С другой стороны, генподрядчик может быть уверенным, что рано или поздно получит заработанные деньги, что заказчик не обанкротится и не исчезнет», – комментирует Дмитрий Рыжов.

## Иностранные эксперименты

Кроме аренды сожилья для «очередников» Смольный создал доходный дом на Лиговском проспекте, 146 – он создан специально для приезжих работников сферы ЖКХ. К концу года подобных заведений будет уже 13, а к 2013-му – 58.

Первый доходный дом со времени Октябрьской революции открылся в Петербурге три года назад финским фондом IceCapital Housing Fund. Фонд выкупил 276 квартир (два подъезда) у «Строительного треста» в доме на Коломяжском проспекте, 15.

Вслед за IceCapital на рынок Петербурга вышел финский пенсионный фонд SATO, инвестировав в приобретение 72 квартир в элитных домах на разной стадии готовности. После завершения строительства объектов фонд будет управлять ими самостоятельно.

## ИТОГИ

# Стабильный прирост

**Любовь Андреева. Рынок жилья Петербурга относительно стабилен, единодушно уверяют застройщики и аналитики.**



За первый квартал объем ввода жилья в городе, включая реконструкцию и индивидуальное строительство, был на 4,3% меньше, чем в прошлом году. По данным АРИН, текущий объем предложения на первичном рынке составляет 2,206 млн кв. м, что на 9% больше, чем по итогам предыдущего квартала, но на 5,6% меньше, чем по итогам I квартала 2010 года. Аналитики прогнозируют, что до конца 2011 года в продажу выйдет порядка 28 тыс. квартир общей площадью 1,629 млн кв. м.

Статистика комитета по строительству свидетельствует, что с января по май 2011 года в Петербурге введено свыше 733 тыс. кв. м жилья. Если эту цифру перевести в иные показатели, то получится 169 домов на 11 840 квартир. Позицию лидера по вводу новых многоэтажных домов за

указанный период удерживает Выборгский район – 469 918 кв. м жилья. За ним следуют Василеостровский (77 721,1 кв. м) и Московский (52 097,6 кв. м) районы. По вводу домов индивидуального строительства лидирует Курортный район – 9 972,9 кв. м. За ним следуют Приморский (5081 кв. м) и Петродворцовый (3774 кв. м) районы.

По данным аналитиков, объем продаж квартир на первичном рынке составил порядка 600 тыс. кв. м, что чуть превышает уровень второго полугодия 2010-го.

Свыше 80% квартир реализуется в сегменте массового спроса (эконом и комфорт). Около 20% приходится на сегменты бизнес и элит.

С начала года цены на жилье в зависимости от класса колеблются в пределах 5-10%. «При

## Мнение



**Вячеслав Семененко, председатель комитета по строительству:**

– Наша работа направлена на формирование условий для повышения доступности жилья и качества проживания петербуржцев. Итоги ввода за период с января по май 2011 года продемонстрировали стабильный прирост квадратных метров. Это означает, что сохранены объемы жилищного строительства, востребованы мощности предприятий стройиндустрии, обеспечены рабочие места, стабилизированы цены на рынке жилья. Лето – период, когда работы на строительных площадках традиционно существенно активизируются, поэтому в летние месяцы мы ждем новые метры.

этом средневзвешенная цена на первичном рынке снизилась на 5 процентов за счет изменения структуры предложения: произошло уменьшение доли квартир классов элита и бизнес, – добавляет Зоя Захарова. – На конец первого квартала средневзвешенная стоимость квадратного метра на первичном рынке составила 78 800 тысяч рублей».

## СПРАВКА о законченном строительстве и реконструкцией жилья в районах Санкт-Петербурга за май 2011 года

№ п/п	Район	Новое строительство			Реконструкция			Инд. строительство			ВСЕГО		
		домов	квартир	кв. м	домов	квартир	кв. м	домов	квартир	кв. м	домов	квартир	кв. м
1	Приморский									1 715,0			1 715,00
2	Выборгский			2 001,9						1 057,0			3 058,90
3	Калининский												0,00
4	Кировский												0,00
5	Невский												0,00
6	Красносельский									502,2			502,20
7	Василеостровский			46 402,6									46 402,60
8	Адмиралтейский												0,00
9	Петродворцовый			1 778,9						961,7			2 740,60
10	Центральный												0,00
11	Колпинский									44,9			44,90
12	Курортный									1 839,0			1 839,00
13	Фрунзенский												0,00
14	Петроградский												0,00
15	Пушкинский									489,6			489,60
16	Московский			33 483,9									33 483,90
17	Красногвардейский												0,00
18	Кронштадтский												0,00
ИТОГО				83 667,3			0,0			6 609,4			90 276,7

## СПРАВКА о законченном строительстве и реконструкцией жилья в районах Санкт-Петербурга на 01.06.2011

№ п/п	Район	Новое строительство			Реконструкция			Инд. строительство			ВСЕГО		
		домов	квартир	кв. м	домов	квартир	кв. м	домов	квартир	кв. м	домов	квартир	кв. м
1	Приморский			5 136,5			0,0			5 081,0			10 217,5
2	Выборгский			469 918,0			0,0			1 837,5			471 755,5
3	Калининский			48 355,2			0,0			0,0			48 355,2
4	Кировский			13 924,4			0,0			0,0			13 924,4
5	Невский			0,0			0,0			0,0			0,0
6	Красносельский			4 136,6			0,0			1 014,7			5 151,3
7	Василеостровский			77 721,1			0,0			0,0			77 721,1
8	Адмиралтейский			0,0			0,0			0,0			0,0
9	Петродворцовый			1 778,9			0,0			3 774,0			5 552,9
10	Центральный			0,0			0,0			0,0			0,0
11	Колпинский			0,0			0,0			745,8			745,8
12	Курортный			0,0			0,0			9 972,9			9 972,9
13	Фрунзенский			0,0			0,0			0,0			0,0
14	Петроградский			13 366,3			0,0			0,0			13 366,3
15	Пушкинский			12 769,0			0,0			2 646,4			15 415,4
16	Московский			52 097,6			0,0			0,0			52 097,6
17	Красногвардейский			8 778,9			0,0			0,0			8 778,9
18	Кронштадтский			0,0			0,0			0,0			0,0
ИТОГО				707 982,5			0,0			25 072,3			733 054,8

## дайджест

■ **«Хрустальная» производственная база.** Производственную базу нестандартного оборудования стоимостью полмиллиарда рублей предполагается разместить на территории МО Виллозское сельское поселение. Заказчиком проекта является компания ООО «Хрустальная 11».

Производственную базу создадут на участке Нагорный площадью 6,5 га, где построят производственный и административно-бытовой корпус, автомобильную площадку, очистные сооружения.

Проект получил согласование межведомственной комиссии по размещению производительных сил на территории Ленинградской области. Предприятие специализируется на производстве металлоконструкций для строительства фундаментов, ограждающих конструкций глубоких котлованов.

Реализацию проекта планируется вести в три этапа. В этом году компания осуществляет проектирование, строительство и пуск первой очереди анкерного производства, в 2012-м будет запущено производство арматурных каркасов, в 2013 году – завершение строительства и пуск второй очереди анкерного производства.

Годовые производственные мощности предприятия составляют 4,8 тыс. тонн арматурных каркасов и 2,4 тыс. тонн анкерных комплектаций. Объем инвестиций в проект – 534 млн рублей. В процессе реализации этого проекта планируется создать 300 новых рабочих мест.

■ **Лесотехническая академия подала на банкротство своего технопарка.** ГОУ ВПО «Санкт-Петербургская государственная лесотехническая академия имени С.М. Кирова» 2 июня подала в Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленобласти заявление о банкротстве ЗАО «Технопарк ЛТА».

Технопарк ЛТА (Лесотехнической академии) позиционирует себя как инновационное предприятие в области деревянного домостроения, создании интерьеров, а также выпуске деревянных окон и дверей, инструмента для деревообработки.

Получить комментарий в академии не удалось. В Технопарке ЛТА корреспондента Кто-Строит.ру заверили, что фирма успешно работает, а о заявлении в суд узнали от корреспондента.

■ **Ленобласть продает участок в Кировске.** Комитет по управлению муниципальным имуществом Ленинградской области объявил аукцион по продаже права аренды на земельный участок в Кировске по адресу Набережная улица, 5/1. На этой территории разрешено строительство многоквартирного жилого дома 9-16 этажей с парковками.

Начальный размер годовой арендной платы составляет 2,277 млн рублей, шаг аукциона – 50 тыс. рублей.

На участке присутствуют обременения инвестора: необходимо выполнить проектные работы по выносу сетей из-под пятна застройки с соблюдением охранный зоны и согласовать с ООО «Водоканал птицефабрики «Синявинская». Аукцион пройдет 13 июля.

## обзор

# Рынок аренды будет расти

**Екатерина Костина.** Рынок аренды спецтехники в Петербурге во время кризиса сократился на 30-40%. По оценкам игроков, в 2010 году его объем в денежном выражении составил около 80 млн EUR. В то же время, по прогнозам экспертов, в 2011 году планируется увеличение этого сегмента строительного рынка на 15-20%.

Для России в целом и для рынка Петербурга в частности аренда спецтехники – довольно новый вид бизнеса, в отличие от европейских стран, где эта отрасль широко развита уже долгие годы. По словам Александра Юхарева, генерального директора интернет-портала Varendu.net, сегодня в Петербурге уже существуют компании, которые специализируются только на аренде дорожно-строительной техники. Такие предприятия имеют большой автопарк и предоставляют на руки любые машины. «Отмечу, что при аренде строительной техники можно получить и дополнительные услуги, среди которых доставка техники до стройплощадки, инструктаж сотрудника и другие», – добавил эксперт.

По свидетельству игроков, на арендном рынке кризис смогли пережить только сильные компании, а ряд мелких организаций закрылись либо перепрофилировались. Как рассказала Виктория Султанова, генеральный директор ЗАО «Крамо», сокращение объемов рынка аренды строительной техники было гораздо меньше, чем на рынке продажи нового оборудования, так как в условиях дефицита финансовых ресурсов выделить средства на аренду значительно проще, чем на ее покупку.

«Сегодня услуги арендных компаний в Петербурге становятся все популярнее в строительных кругах, хотя не скрою, что иногда мы сталкиваемся с убеждением, что лучше купить технику, чем взять ее в аренду. Однако при таком подходе люди неправильно оценивают свои затраты», – добавила эксперт.

### Машины по сезону

Аренда спецтехники очень развита в мегаполисах, ведь именно в крупных городах активно растет строительный бизнес. По мнению Александра Юхарева, с одной стороны, арендаторами спецтехники становятся небольшие строитель-



**НАИБОЛЕЕ ВОСТРЕБОВАННЫМИ НА СТРОИТЕЛЬНОМ РЫНКЕ МАШИН ЯВЛЯЮТСЯ РАЗЛИЧНЫЕ ВИДЫ КРАНОВ, ЭКСКАВАТОРЫ, БЕТОННЫЕ МИКСЕРЫ, ПОГРУЗЧИКИ И БУЛЬДОЗЕРЫ**

ные организации, так как из-за высокой стоимости они не могут себе позволить держать в собственности широкую линейку машин. Но и крупные компании вынуждены нанимать дополнительное оборудование при строительстве больших объектов. «Особенно активно арендуют технику, когда поджимают сроки строительства или ломаются машины из собственного автопарка. В таком случае процент арендуемой техники от общего числа используемой на объекте составляет около 5 процентов», – делится опытом г-н Юхарев.

По свидетельству арендодателей спецтехники, наиболее востребованными на строительном рынке машин являются различные виды кранов, экскаваторы, бетонные миксеры, погрузчики и бульдозеры.

«Касаясь вопроса популярности спецтехники, стоит отметить важный фактор – сезонность. На данный момент большой ажиотаж на экскаваторы-погрузчики, а также с началом потепления высокий сезон наступает для катков. Популярной и «несезонной» техникой в нашем парке являются, например, телескопические погрузчики, ко-

торые представляют собой комбинацию погрузчика, уборочного и транспортного средства, экскаватора, а также крана и манипулятора», – рассказала Валерия Султанова.

В свою очередь, Олег Малаховский, менеджер проекта ООО «Рентал-Групп», отметил, что наиболее востребованными моделями машин являются «легкие» автокраны, грузоподъемностью 25 и 50 тонн, а также «легкие» гусеничные экскаваторы.

Эксперты отмечают, что использование спецтехники отечественного производства сегодня становит-

## закон

### 214-ФЗ набирает обороты

В I квартале 2011 года ряды объектов, возводимых по 214-ФЗ, пополнились. Данные комитета по строительству свидетельствуют, что по закону теперь работают еще девять компаний. На конец I квартала в Петербурге 60 компаний строит 107 объектов по ФЗ № 214.

Среди новых объектов – дома на улице Кржижановского от ЗАО «Квартира.ру – Северо-Запад» и новостройки в поселке Шушары от ООО «Норманн-Запад». Новые объекты акредитовали компании ЗАО «Фирма «Петротрест», ООО «Евростройпроект», ООО «Балтпродком», ООО «Городская ДомоСтроительная компания».

Все застройщики обязаны сдавать ежеквартальную отчетность в Управление контроля и надзора в области долевого строительства комитета по строительству.

№ организации п/п	№ объекта п/п	Наименование застройщика	Строительный адрес	Район
1	1	ООО «Городская ДомоСтроительная компания»	ул. Бадаева, участок 7 (северо-восточнее пересечения с Дальневосточным пр.)	Невский
2	2	ООО «Норманн-Запад»	пос. Шушары, Первомайская ул., 5, лит. А (корп. 1)	Пушкинский
	3	ООО «Норманн-Запад»	пос. Шушары, Первомайская ул., 5, лит. А (корп. 3)	Пушкинский
3	4	ЗАО «Квартира.ру – Северо-Запад»	ул. Кржижановского, участок 1 (севернее пересечения с ул. Латышских Стрелков), корп. 41	Невский
	5	ЗАО «Квартира.ру – Северо-Запад»	ул. Кржижановского, участок 1 (севернее пересечения с ул. Латышских Стрелков), корп. 42	Невский
4	6	ООО «Сэтл Сити»	Ленинский пр., участок 4 (северо-восточнее пересечения с ул. Доблести)	Красносельский
5	7	ООО «Евростройпроект»	Гражданский пр., участок 2 (южнее дома 117, корп. 1, лит. А по Гражданскому пр.)	Калининский
6	8	ООО «Адмирал»	Фабричная ул., 15, лит. Д	Петродворцовый
7	9	ООО «Балтпродком»	Петергофское шоссе, квартал 8501, участок А921/2, корп. 223	Красносельский
	10	ООО «Балтпродком»	Петергофское шоссе, квартал 8501, участок А921/2, корп. 213	Красносельский
	11	ООО «Балтпродком»	Петергофское шоссе, квартал 8501, участок А921/2, корп. 214	Красносельский
8	12	ЗАО «Фирма «Петротрест»	Туристская ул., участок 1 (северо-западнее пересечения с ул. Оптиков)	Приморский
9	13	ООО «Студиодизайн»	пр. Большевиков, участок 1 (севернее дома 9, корпус 1, лит. Щ по пр. Большевиков)	Невский

ся все менее рентабельным, так как срок ее эксплуатации достаточно короткий и уже после нескольких лет она требует немалых средств для обслуживания. Все большим спросом пользуются машины зарубежного производства. Из иностранных производителей, чья техника чаще всего используется арендными компаниями, стоит выделить Komatsu, JCB, Caterpillar, New Holland, Hitachi, Liebherr и Bobcat.

## Свои и чужие

Эксперты выделяют два основных типа компаний, предоставляющих спецтехнику в аренду в Петербурге. К первой группе относятся небольшие предприятия, владеющие изношенной отечественной техникой. Как правило, преимуществом таких компаний является лишь цена. Вторая группа – это компании с широкой линейкой современной спецтехники. Выгодность работы с такими фирмами проявляется в том, что у такого партнера можно заказать сразу и в одном месте всю необходимую технику, например, кран, экскаватор и погрузчики. Эти фирмы надежнее, так как у них больше возможностей для рекламы, развития и приобретения новой техники. Крупные компании, в свою очередь, делятся на отечественные и филиалы иностранных фирм.

Среди последних стоит выделить двух крупнейших игроков – финские концерны Ramirent и Sgamo. Ramirent в Санкт-Петербурге представлен двумя компаниями: ЗАО «Рамирент» и ООО «Рамирент Машинери». По собственным оценкам Ramirent, концерн занимает треть рынка Петербурга.

Доля компании Sgamo составляет порядка 40% в категории комплексных услуг по аренде строительного оборудования и 12-15% всего рынка аренды строительной техники Петербурга. В общей сложности компания предлагает порядка 2000 единиц оборудования и техники, при этом доля крупногабаритных машин составляет менее 30%.

Еще одним крупным игроком регионального рынка аренды спецтехники является финская компания «Саутек», развивающая два основных направления бизнеса – автоперевозки и аренду строительной техники.

Среди отечественных представителей арендной отрасли стоит отметить компанию «Акрос», а также «Техстройконтракт» (эксклюзивный официальный представитель всемирно известной японской компании Hitachi).

## За качество ответите

Любая техника имеет свойство ломаться, и дорожно-строительная – не исключение. При аренде спецтехники арендодатель обязан предоставить качественное оборудование. «Если же машина не отвечает требованиям, то арендатор вправе поменять ее бесплатно или произвести ремонт за счет владельца техники», – отмечает Александр Юхарев.

«Машины, которые мы предлагаем в аренду, обычно не старше двух лет, что позволяет предлагать нашим клиентам нужную технику в отличном состоянии. При любом виде аренды наша техника в обязательном порядке находится на сервисном обслуживании у инженеров компании, что гарантирует надежность и работоспособность машин в период всего срока действия договора», – рассказал Виталий Смахов, руководитель отдела арендной и б/у техники компании «Юнгхайнрих».

По свидетельству Виктории Султановой (концерн Sgamo), для закупки техники и оборудования выбирает зарубежных производителей, которые способны гарантировать высокий уровень качества своего оборудования, доступный сервис и склад запчастей по месту. «Если по каким-то причинам оборудование на площадке клиента ломается, то наша сервисная бригада либо ремонтирует его, либо – в случае серьезного повреждения – заменяет на работающее оборудование», – пояснила она.

Эксперты говорят о том, что перспективы развития направления аренды техники и оборудования очень оптимистичные. По свидетельству игроков отрасли, в 2011 году рынок аренды будет только расти. Это связано с большими и глобальными проектами в строительной сфере. «С середины 2010-го и по настоящее время работы активизировались, и можно с уверенностью сказать, что по сравнению с предыдущим сезоном в 2011 году рынок аренды вырастет минимум на 15 процентов», – уверен Александр Юхарев. Специалисты отмечают, что в ближайшие годы все больше заказчиков будет интересоваться комплексными предложениями в сфере аренды. «Это закономерно, так как для эффективной реализации проектов застройщику необходимо концентрировать усилия на основной деятельности (строительстве), а не заниматься узкими вопросами снабжения и обслуживания техники и оборудования», – подытожила Виктория Султанова.

## тренд

# «Газпром-нефть» построит в Лахте деловой центр с доминантой в 500 метров



## В МАРТЕ ОДЦ «ОХТА» КУПИЛ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК У КОМПАНИИ «РУДАС»

Как сообщила пресс-служба ОДЦ «Охта», архитектурная концепция «Лахта-центра» будет создаваться на основе проекта, разработанного для размещения на Охтинском мысу. При этом проект будет адаптирован к новому месту расположения и конфигурации участка.

По предварительным оценкам, адаптация существующего проекта к новому участку позволит на 50% сократить расходы инвестора по сравнению с разработкой нового проекта, а также ускорить строительство центра на два года. С учетом возможных изменений закладывается и предельно возможная высота проекта (плюс-минус 15-25% относительно высоты проекта на Охте).

По данным депутата Законодательного собрания Санкт-Петербурга Сергея Малкова, комиссия по землепользованию и застройке Петербурга одобрила заявление ЗАО «Общественно-деловой центр «Охта» о проведении общественных слушаний по новому проекту делового центра с небоскребом в Лахте.

Максимальная высота архитектурной доминанты здания на Лахтинском проспекте, 2, корп. 3, лит. А должна составить 500 м, высота стилобата – 100 м. На нем и планируется строительство основного административного комплекса общественно-делового центра «Лахта», общая площадь которого составит 330 тыс. кв. м, передает г-н Малков, являющийся участником комиссии по землепользованию и застройке Петербурга.

Основные параметры и архитектурный облик высотной доминанты комплекса в целом будут сохранены, отмечают в ОДЦ «Охта». Однако проект будет существенно переработан с учетом особенностей грунтов и других факторов, которые будут опре-

делены на этапе инженерно-геологических изысканий. Возможны изменения инженерных решений, объемов и глубины подземной части здания и т. д.

Для того чтобы получить разрешение на отклонение от предельных параметров застройки на участке в Лахте, ЗАО «ОДЦ «Охта» необходимо сократить сроки реализации проекта, затраты на перепроектирование и строительство, а также сохранить концепцию общественно-делового района с концентрацией офисных площадей в высотном здании и созданием обширных рекреационных зон для удобства и комфорта работающих в деловом центре и горожан – жителей Приморского района.



# КОНКУРС

## 1-16

апреля июня

### «Лучший каменщик-2011»

Основная цель конкурса - повышение престижа высококвалифицированного труда каменщиков, пропаганда их достижений и передового опыта.

Конкурс проводится среди профессионалов-каменщиков строительных организаций Санкт-Петербурга, а также среди учащих профессиональных колледжей и училищ в номинации «Лучший молодой каменщик».

Конкурс состоится 15 июня в 10.00

Генеральный информационный партнер:

Информационные партнеры:

Генеральный стратегический партнер:

Генеральный оператор конкурса: 324-99-97

Деловой партнер:







## Андрей Сорочинский: «Ленэнерго планирует вложить в электросетевой комплекс более 100 миллиардов»

Год назад в ОАО «Ленэнерго» сменился топ-менеджер. Управление региональным монополистом передачи электроэнергии взял в свои руки Андрей Сорочинский, бывший чиновник Смольного, курировавший в комитете по энергетике и инженерному обеспечению Петербурга электроэнергетический блок.



Он рассказал газете «Кто строит в Петербурге» о ключевых задачах Ленэнерго и о том, как ему видится работа с компаниями строительного комплекса.

**– Андрей Валентинович, поделитесь планами развития компании. Какие вопросы стоят на повестке дня?**

– У нас, к сожалению, очень высокая степень износа основных производственных фондов, на сегодняшний день она приближается к 70 процентам. Также за последние годы у нас накопился значительный недоремонт. Иными словами, наша команда решает проблемы, копившиеся десятилетиями. Нам хотелось бы довести величину износа примерно до 50 процентов в среднесрочном периоде, а в перспективе и до 30-40 процентов. В принципе, этот порог и есть нормальная величина, которая позволяет говорить о надежной работе оборудования. Задачи в среднесрочном периоде – сделать максимум для обновления основных производственных фондов так, чтобы Ленэнерго стало качественно но-

вой компанией с точки зрения электросетевого комплекса и технологии управления.

Инвестиционная программа компании на 2011–2015 годы основывается на соглашениях о сотрудничестве между ОАО «Холдинг МРСК», ОАО «Ленэнерго» с правительствами Санкт-Петербурга и Ленинградской области. В рамках этих соглашений Ленэнерго планирует до 2015 года вложить в развитие электросетевого комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области более 100 миллиардов рублей.

Выполнение инвестиционной программы позволит увеличить возможности энергосистемы, сохраняя стабильный рост вводимых мощностей. Так, за 5 лет ввод трансформаторной мощности в Санкт-Петербурге и Ленинградской области должен составить более 5465 мегавольт-ампер.

В Санкт-Петербурге к 2015 году мы планируем построить 14 новых подстанций 110 киловольт и модернизировать 29 энергоисточников, среди которых подстанции 110 киловольт № 17 «Волхов-Южная», № 46 «Новоржевская», № 195А, № 185 «Пушкин-

Южная», № 29 «Сосновская», № 621А «Солнечная», № 13А, № 11А. Реализация этих проектов повысит надежность электроснабжения потребителей Северной столицы и увеличит пропускную способность сети, обеспечит подключение дополнительных потребителей.

**– Когда потребители центральных районов Петербурга смогут рассчитывать на качественное энергоснабжение?**

– Как я уже сказал, электросетевой комплекс Петербурга нуждается в серьезной модернизации. Особенно остро эта проблема стоит с подземными кабельными линиями напряжением 6–10 и 35 киловольт в центральных районах города: Василеостровском, Центральном и на Петроградской стороне. Для примера – 84 процента кабельных линий напряжением 35 киловольт имеют срок эксплуатации выше нормативного. Некоторые линии уложены еще в 20-30-х годах прошлого века. Количество случаев пробоя изоляции кабелей и нарушения энергоснабжения возрастает с каждым годом. Мы предусматриваем резервные схемы электроснабжения, и в случае сбоев в наших сетях никакого блэкаута не произойдет. Однако необходим комплексный, системный подход.

Для уменьшения износа основных фондов мы разработали программу реновации кабельных линий 6–110 киловольт. Она подразумевает капитальные вложения в замену кабельных линий, в том числе за счет средств федерального бюджета. Реализация этой программы позволит улучшить состояние энергосистемы города. Это касается и транспорта электрической энергии, и технологического присоединения, и повышения надежности электроснабжения потребителей, и качества электрической энергии, а также технической эксплуатации оборудования.

Сроки реализации первого этапа этой программы – 2010–2014 годы. К 2015 году Ленэнерго введет более 2300 километров кабельных линий в Санкт-Петербурге, планируется

приобрести 592,6 километра кабеля из сшитого полиэтилена. В составе комплексной программы выделены первоочередные мероприятия по реконструкции наиболее проблемных участков кабельных линий.

**– Как проводится работа по снижению энергопотерь в сетях?**

– Ленэнерго разработало программу энергосбережения и энергетической эффективности, которая рассчитана на 2011–2015 годы и предполагает техническое перевооружение оборудования, внедрение современных технологий «умных сетей», применение интеллектуальных систем учета энергоресурсов, повышение эффективности, надежности и адаптивности работы электрических сетей ОАО «Ленэнерго» и стимулирование к энергосбережению конечных потребителей.

Нам хотелось бы внедрить систему учета поставляемой электроэнергии, что является основной задачей для электросетевых компаний, так как, не имея учета, невозможно оценить объемы потерь и вести плановую работу по их снижению.

До 2015 года специалисты компании модернизируют и установят более 100 тысяч точек учета электроэнергии. Эти счетчики будут адаптированы к перепадам температур и сложным погодным условиям. Кроме того, специалисты планируют модернизировать перегруженные линии электропередачи, установив провода большого сечения, и заново проложить кабели в жилые дома. При строительстве будут использоваться самонесущий изолированный провод. Также будут установлены устройства компенсации реактивной мощности и заменены недогруженные и перегруженные трансформаторы.

К 2015 году Ленэнерго намерено сократить потери электроэнергии на 491 миллион киловатт-часов.

**– Как вы оцениваете взаимоотношения с компаниями строительного сектора?**

– Ленэнерго выполняет все свои обязательства перед застройщиками.

Конечно, есть сложности, ведь Санкт-Петербург – это сложная система взаимосвязанных коммуникаций. Город активно застраивается. Это, в свою очередь, создает определенные трудности в подключении новых домов. Сложности возникают от того, что при новом строительстве запрашивается мощность раза в три больше, чем до этого было предусмотрено на этой территории.

Должен сказать, что сегодня работа Ленэнерго со строительным сектором, а также с представителями малого и среднего бизнеса выходит на качественно новый уровень.

Мы серьезно перестраиваем все бизнес-процессы. Создается современный центр обслуживания клиентов, выстраивается максимально прозрачная схема взаимоотношений с клиентами. Компания внедряет геоинформационную систему, которая позволит автоматизировать основные процессы эксплуатации и развития электросетевого хозяйства. Геоинформационная система (ГИС) – это единая база данных предприятия, в которой прописана структура любого объекта кабельной сети и осуществлена связь всех сетевых объектов и кабельных линий.

Использование системы позволяет получать исходные материалы для проектирования и развития электрических сетей. На базе ГИС-системы разрабатывается комплекс, который позволит использовать ее для технологического присоединения потребителей. Это полностью автоматизирует процесс присоединения, делает его открытым и прозрачным.

Уже сейчас наши показатели по технологическому присоединению в два раза лучше относительно показателей аналогичного периода 2010 года. Это и количество выданных договоров и подготовленных технических условий, и присоединенная мощность. Скажу честно, что ожидал более высоких результатов. Но будем работать дальше – останавливаться на достигнутом мы не собираемся.

Подписной индекс в ООО «СЗА «ПРЕССИНФОРМ» 00535

# БЫСТРАЯ ПОДПИСКА

в Петербурге  
**Кто строит**

Оформите подписку в агентстве «СЗА «ПРЕССИНФОРМ» – партнере газеты «Кто строит в Петербурге». Все читатели, оформившие подписку в «СЗА «ПРЕССИНФОРМ», получают бесплатную ежедневную подписку на новости портала КтоСтроит.ру.

ТЕЛ. 786-92-98 • 335-97-51 • 337-16-24

E-MAIL: ZAJAVKA@CRP.SPB.RU

WWW.PINFORM.SPB.RU

## Несколько причин для бизнеса в России



**«TECHNOPOLIS ПУЛКОВО» ПЛАНИРУЕТ НАЧАТЬ СТРОИТЕЛЬСТВО ВТОРОЙ ОЧЕРЕДИ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО ЦЕНТРА В ДЕКАБРЕ ЭТОГО ГОДА**

Петербург традиционно интересен иностранным девелоперам, особенно финским. Это второй регион в России с высоким платежеспособным спросом, где в период с 2001 по 2008 год стоимость квадратного метра «зашкаливала», а арендные ставки сегмента CRE менялись в сторону увеличения чуть ли не каждую неделю.

### Почему иностранцы приезжают в Петербург

Даже в кризис российская публика продолжала радовать строителей. Юусо Хиетанен, генеральный директор ООО «ЭнСиСи Недвижимость», отмечает, что петербургские потребители отреагировали на кризис совсем иначе, чем в Европе: вместо того чтобы перейти к режиму экономии, в Петербурге продолжали инвестировать в недвижимость. «Наши продажи не сократились в период финансового кризиса, они шли достаточно активно», – пояснил г-н Хиетанен.

В Петербург приходят и потому, что местные власти быстро готовят землю к продажам и ее стоимость невелика относительно европейского уровня.

В ЕКЕ считают важным плюсом то, что в России вообще и в Петербурге в частности очень мало качественной недвижимости европейского уровня. Это значит, есть куда развиваться и есть чем заинтересовать потребителя.

«Сейчас ставки аренды коммерческой недвижимости растут слабо, есть тенденция к снижению, но нас она не коснется, – уверен Андрей Хитров, представитель компании ЕКЕ, которая вложила в строительство бизнес-центра «Пулково Скай». – Мы предлагаем высокоэффективные современные площади, а сегодня такое предложение в Петербурге дефицитно».

Ко всему прочему, Петербург – четвертый в списке крупнейших по населению городов Европы, после Лондона, Парижа и Москвы. «Ну и конечно, здесь самые красивые девушки, после Ки-

ева», – считает Питер Коучман, генеральный директор «Technopolis Санкт-Петербург».

### Не обжечьясь бы

Иностранцы, пришедшие в Петербург, хотят всего двух вещей: высокого возврата на свои инвестиции (более 15% в год) и гарантию права собственности.

«Совсем не хотелось бы обжечьясь на бюрократических проволочках (к примеру, длительный срок согласования строительства), высоких тарифах на подключение к энергосетям, неэффективной защите прав собственности», – признаются участники рынка.

Все, кто строит в Петербурге, отмечают трудные условия сотрудничества с энергетиками. Контракты, предлагаемые монополистами, по сути односторонние: нет никаких гарантий, что энергообъекты или необходимая инженерия будут сданы в срок. Более того, нет возможности применить какие-либо санкции в отношении энергетиков. Нельзя проконтролировать ход работ, даже если выплачена вся сумма по договорам или крупные авансовые платежи.

По мнению иностранцев, мешают и то, что в Петербурге (как и во всей стране) нет достоверных статистических данных о потребительской корзине, доходах на душу населения и пр. – тех сведений, которыми располагают инвесторы в подавляющем большинстве стран Еврозоны. Это в значительной степени затрудняет варягам проведение маркетинговых исследований, предваряющих выход на рынок.

Есть еще ряд негативных факторов, к которым относятся дорогие банковские кредиты, неудобная и долгая система регистрации контрактов, высокие расценки на строительные и отделочные материалы, устаревшие требования к строительным технологиям. «Мы потратили немало времени, прежде чем сертифицировать бетонные конструкции», – отмечает г-н Хитров.

Не устраивает иностранцев и то, как российские власти относятся к развитию транспортной и иной инфраструктуры: у нас на эти цели тратится только 5% ВВП, в то время как в соседней Финляндии – 40%.

«Складывается впечатление, что российская правящая элита не заинтересована в том, чтобы строить качественные дороги, тротуары, мосты», – высказала мнение Анастасия Некрасова, отвечающая за дорожно-строительный сектор в НСС.

В целом, с точки зрения иностранных инвесторов, такое отношение политических и местных бизнес-элит делает Россию «закрытой».

Как это ни парадоксально, но иностранные инвестиции в отечественный рынок строительства и недвижимости за прошлый год сопоставимы с финским рынком, а Петербург значительно (340 млн

Оксана Прохорова. Рынок строительства и недвижимости остается для иностранных компаний сферой рискованной, но привлекательной. Зарубежные инвесторы уже познакомились с позитивными и негативными факторами российской экономики.

EUR инвестиций в 2010 году) отстает от Хельсинки (1,2 млрд EUR инвестиций в 2010 году). «И это несмотря на то, что Россия намного превосходит Финляндию и по площади, и по количеству населения, по объему и многообразию естественных природных богатств», – замечает г-н Коучман.

### Инвестиции вопреки

Каким бы ни было положение дел в России, два города – Москва и Петербург – всегда будут маяками для инвесторов со всего мира.

Большие надежды возлагают в НСС на принятие новых строительных норм, которые позволят применять энергоэффективные технологии при строительстве жилья. По данным Юусо Хиетанена, свод правил должен появиться уже осенью этого года. Финская SRV Group помимо совместного проекта с китайцами в квартале «Балтийская жемчужина» и делового центра на Охте активизировала работы по проекту логистического комплекса рядом с КАД на севере Петербурга, замороженного во время кризиса.

Микко Седурлунд, генеральный директор ООО «Ай-Би-Ай Инвест», дочерней компании концерна SRV, поделился опытом успешного строительства социальных объектов в рамках комплексной застройки территории. При создании социальной инфраструктуры в МФК «Каласатама» в Хельсинки инвестор заработал в общей сложности 60 млн EUR.

«Администрация Хельсинки выкупила у нас медицинские учреж-

дения, часть зданий была арендована городом по актуальным рыночным ставкам на 20 лет», – отметил г-н Седурлунд. Он считает, что подобную практику было бы актуально применять в России, в частности в Петербурге. В Смольном предлагают строить социальные объекты и передавать их на баланс города; энергетические монополисты предлагают такую же схему при создании инженерной инфраструктуры, но это достаточно дико, в Европе так не делают, поясняет Микко Седурлунд.

«Technopolis Пулково» планирует начать строительство второй очереди технологического центра в декабре этого года. Участвовать в крупных инфраструктурных проектах в Петербурге хотела бы австрийская Porr Construction Holding, признался Кристоф Хаберланд, представитель этой компании.

Интерес к петербургским проектам не должен быть односторонним, считают эксперты. «Эпоха «горячих» и «холодных» войн прошла, и сегодня города ведут культурные войны за право первенства на мировой арене», – говорит Пол Файнберг из проектного бюро Gensler. В понятие культурного аспекта, по мнению г-на Файнберга, входит не только умение показывать наследие предков в выгодном, быть может новом, свете, но и создание новых технологических решений в различных областях строительства и развития качественной инфраструктуры.

### Большая разница: экономические показатели стран-соседей – России и Финляндии (по данным Technopolis, ЕКЕ)

	Россия	Санкт-Петербург	Финляндия	Хельсинки
Население (чел.)	142 950 000	4 848 700	5 338 395	589 000
Общая площадь офисов	16 млн кв. м (включая Москву, 11 млн кв. м)	1,8 млн кв. м (8 млн кв. м)	11 млн кв. м	6 млн кв. м
Арендная ставка на премиальные объекты	715 EUR за 1 кв. м в год	360 EUR за 1 кв. м в год	282 EUR за 1 кв. м в год	282 EUR за 1 кв. м в год
Налог на недвижимость (незавершенное стр-во)	до 2,2% (0%)	2,2% (0%)	0,5–1%	0,7% (1,8%)
Налог на продажу недвижимости	0%	0%	4% (1,6% акции)	4% (1,6% акции)
Налог на прибыль	20%	20%	26%	26%
Yield	8,75–15%	11%	6%	5,6%
Объем инвестиций в недвижимость в 2010 году	3,5 млрд EUR	340 млн EUR	2,3 млрд EUR	1,2 млрд EUR
Стоимость банковского кредита	7–15%	8–12%	3–5%	3–5%
ВВП на 1 чел., 2010	9370 USD	9650 USD	45 680 USD	59 384 USD
Иностранные инвестиции на 1 чел., 2010	96 USD (Росстат) 290 USD (ЦБ)	1130 USD	470 USD	1700 USD
Средняя з/п	500 EUR в месяц	780 EUR в месяц	2980 EUR в месяц	3300 EUR в месяц
Бюджет (расходы 2010)	266 млрд EUR	9,3 млрд EUR	50,5 млрд EUR	5,7 млрд EUR
Расходы на инфраструктуру и строительство	5% бюджета	20% бюджета	15% бюджета	15% бюджета
Стоимость 1 км дороги		30 млн EUR	5,9 млн EUR	
Цена 1 куб. м бетона		75 EUR	150 EUR	
Стоимость подключения электричества		800 000 EUR за 1 МВт		20 000 EUR за 1 МВт (подлежит возмещению)
Стоимость электричества		0,1 EUR за 1 кВт·ч		0,7 EUR за 1 кВт·ч
Кол-во строительных согласований	53		18	
Срок согласования строительства	540 дней		66 дней	

# ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

## В Зеленогорске может появиться хлебокомбинат

Город рассматривает вопрос о предоставлении земельного участка для строительства предприятия по производству хлебобулочных изделий в Курортном районе.

Инвестор проекта ООО «Балтон» рассчитывает на земельный участок площадью 5824 кв. м по адресу: город Зеленогорск, улица Строителей, участок 1, южнее дома 3, лит. А. Срок аренды земельного участка установлен на период строительства объекта с его пролонгацией на 49 лет при

выполнении условий договора.

ООО «Балтон» обязано перечислить в бюджет Санкт-Петербурга арендную плату, составляющую 4,6 млн рублей. Начать строительство инвестор обязан не позже чем через 11 месяцев со дня вступления постановления в силу. На реализацию проекта Смольный выделил 24 месяца.

## Гостиницу в Солнечном могут достроить

Комитет по строительству Петербурга просит городское правительство продлить на 15 месяцев

срок строительства гостиничного и оздоровительного комплекса в Курортном районе. Отель возводит компания ЗАО «Версия» по адресу: поселок Солнечное, 2-я Боровая улица, участок 1, севернее дома 16, лит. Б.

В случае положительного решения инвестор сможет продолжать работы до 30 июля 2012 года без внесения изменений в распорядительный акт.

На данный момент на 100% выполнены лишь работы по проектированию. К тому же с начала года у инвестора имеется задолженность по арендной плате в размере 535 тыс. рублей.

## Производство металлоконструкций отменяется

ООО «Научно-производственное предприятие «Геотехника» не сможет построить завод по изготовлению нестандартных металлоконструкций в поселке Понтонный. Правительство города готовится разорвать контракт с инвестором, нарушившим срок действия договора аренды земельного участка площадью 4925 кв. м в Колпинском районе. Надел находится по адресу поселок Понтонный, улица Пролетарской Победы, участок 1, напротив дома 7, лит. А.

## «Имбирь» не сможет построить бизнес-центр

Комитет по градостроительству и архитектуре отказал ОАО «Имбирь» в предоставлении разрешения на строительство коммерческих объектов по адресу 5-я линия В. О., 42, лит. А. Компания планировала возвести на участке бизнес-центр, однако столкнулась с несогласием местных жителей. Н о чем свидетельствовали результаты публичных слушаний

## На Руднева появится несколько соцобъектов

В квартале, ограниченном Поэтическим бульваром, улицами Руднева и Кустодиева, появится несколько социальных объектов: детский сад на 220 мест (8000 кв. м), пункт скорой медицинской помощи (1000 кв. м) и школа на 550 мест (19 000 кв. м).

На сегодняшний день между заказчиком – комитетом по строительству – и строительной (проектной) организацией уже заключены государственные контракты на проектирование и строительно-монтажные работы. Эти объекты должны быть введены в эксплуатацию в 2011–2012 годах. Однако строители до сих пор не могут выйти на площадку и приступить к осуществлению работ из-за расположенных на земельных участках без договорных отношений с городом плоскостных гаражей.

Договоры аренды на данные земельные участки предоставлялись на условиях краткосрочной аренды (3 года) и были расторгнуты в 2010 году. Информация о планируемом строительстве социальных объектов и о необходимости освобождения указанной территории неоднократно доводилась до руководства КАС «Руднева» и КАС «Луначарского». Еще одна встреча главы района и руководства КАС прошла 28 мая 2011 года.

Для снятия социальной напряженности решается вопрос о предоставлении целевым назначением (без проведения конкурса) двух земельных участков для организации открытых коллективных автостоянок вдоль Поэтического бульвара между улицами Кустодиева и Руднева и на углу проспекта Культуры и проспекта Просвещения. Бывшие владельцы гаражей, желающие получить место на данных стоянках, должны срочно обратиться к председателям своих гаражных кооперативов.

по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.

ни в силу постановления правительства. Срок строительства – 25 месяцев.

## «Меди» осваивает север

Смольный может предоставить закрытому акционерному обществу «Меди» участок для строительства клиники в Выборгском районе. Земельный надел площадью 3850 кв. м на проспекте Энгельса, участок 1, севернее дома 107, корп. 2, лит. А город отдаст в аренду на период строительства объекта, с возможностью пролонгации договора на 49 лет. ЗАО «Меди» должно перечислить в бюджет Петербурга арендную плату 7,1 млн рублей. Начало строительства объекта – через 11 месяцев со дня вступле-

## На набережной Макарова появится станция метро

КГА просит правительство города предоставить «СПб ГУП «Петербургский метрополитен» земельный участок на набережной Макарова для размещения вестибюлей метро. Проект подготовлен на основании обращения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка на набережной Макарова, участок 24, севернее дома 26, лит. А. Вопрос рассмотрен Комиссией по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга и прошел публичные слушания.

## В Смольном обсудили отраслевую схему развития метро

В пятницу состоялось совещание под председательством губернатора Валентины Матвиенко.

По данным специалистов, метро испытывает значительные перегрузки, а в зоне транспортной дискриминации сегодня проживает около трети населения Петербурга.

Схема предусматривает последовательное развитие метрополитена. Так, все станции Фрунзенского радиуса будут введены в строй до 2015 года. До 2020 года планируется строительство метро на юго-западе Петербурга, в Северо-Приморской части, до территорий Морского фасада. К 2025 году город планирует открыть новые станции для жителей района Ржевка-Пороховые, поселков Парголово, Ручьи и ряда других территорий. Также планируется, что в петербургском метро в перспективе появятся кольцевые ветки.

Губернатор поручила рассмотреть возможность скорейшего введения в строй новых станций, а также создать комиссию для оценки эффективности расходов на строительство метро, куда войдут международные технические и финансовые эксперты.

Участники совещания также рассмотрели проект схемы развития наземного общественного транспорта до 2015 года, в том числе скоростного трамвая. В этот период планируется активное строительство выделенных полос для общественного транспорта, а также развитие новых маршрутов, в том числе и в центре города. Планируется как реконструкция существующих трамвайных путей, так и активное строительство новых линий.

Схема с учетом предложенных замечаний будет вынесена на заседание городского правительства в июле 2011 года.

## слушание

# Инвесторы развивают Выборгский район

Илья Дмитриев. В администрации Выборгского района прошли общественные слушания по проектам планировки и межевания двух территорий.

## На «Пятерочку» и парковки

Первая расположена в границах проспектов Просвещения и Энгельса, улиц Хошимина, Асафьева и Композиторов. Земельный надел был куплен ООО «Агроторг» на торгах по короткому пакету. На участке в дальнейшем появится магазин «Пятерочка». Также инвестор планирует возвести на участке крытый пятиэтажный спорткомплекс.

Специалисты ОАО «ЛенНИИпроект» рассчитали необходимое количество машиномест и пришли к выводу, что на прилегающей к спорткомплексу территории целесообразно возвести пятиэтажный гараж.

Вся прилегающая территория объектов строительства получила технические условия на инженерное подключение, и, как отмечают эксперты, сегодня по кварталу застройки не нарушен ни один из показателей.

## Автосервис на Художников

Второй проект – здание автосервиса транспортного предприятия



ООО «Рефэкспресс», которое расположится на пересечении Суздальского проспекта и проспекта Художников. Проектной организацией выступило ООО «Консалтинг и Девелопмент». Общая площадь территории составляет 5461 кв. м, а самого здания – 2200 кв. м.

Участок является условно разрешенной территорией под капитальное строительство и может быть взят в аренду.

Стоит отметить, что вид разрешенного использования земельного участка по кадастровому паспорту – объекты коммунального хозяйства, а запрашиваемый вид использования компанией – размещение объектов транспорта предприятия.

Как отметил представитель ООО «Рефэкспресс» Дмитрий Карамышев, на данном этапе остается вопрос о решении изыска-

## В ВЫБОРГСКОМ РАЙОНЕ ПОЯВИТСЯ ЗДАНИЕ АВТОСЕРВИСА ТРАНСПОРТНОГО ПРЕДПРИЯТИЯ ООО «РЕФЭКСПРЕСС»

тельских работ территории и его рассмотрение на уровне правительства Санкт-Петербурга. Также городские власти должны выдать постановление на проектирование по стратегии развития территории.

Правда, некоторые представители общественности выступили против этих проектов, поскольку, по их мнению, нарушается система организации транспорта

## мнение



Юзеф Паркман, начальник отдела бюро главных инженеров ОАО «ЛенНИИпроект»:

– Согласно инвестиционному проекту, вся территория, прилегающая к «Пятерочке» и спортивному комплексу, будет благоустроена. Тем не менее хочу отметить, что все-таки болезненным остается вопрос озеленения границ участка. По всем нормам, плотность озеленения территории должна составлять 450 квадратных метров вместо заявленных по проекту 396 квадратных метров.

и вместо зеленых насаждений все будет застроено железобетонными конструкциями.

тяжба

## Трап «Кронверка» отнимают через суд

**Алексей Миронов.** Тринадцатый арбитражный апелляционный суд рассмотрел жалобу на решение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленобласти по скандальному делу о трапе плавучего ресторана «Кронверк».

Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга обратился в арбитраж с иском к ООО «Командор» о выселении с участка набережной реки Невы «Дворцовый мост – площадь Декабристов» (спуск № 2). Это одна из видовых точек города. КУГИ указал, что ответчик использует данное имущество для размещения несамоходного судна – плавучего ресторана «Кронверк» без законных оснований и правоустанавливающих документов. КУГИ и выступившее на его стороне СПбГУ «Управление водного транспорта», которому на праве оперативного управления принадлежит участок набережной, дело выиграли. По ходатайству Управления водного транспорта вывод несамоходного судна «Кронверк» в соответствии с правилами статьи 130 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации выделен в отдельное производство.

Акватория Невы не принадлежит городу, а вот набережная – его имущество. Неоспоримый, подтвержденный в суде факт – что на набережной установлен трап, ведущий на судно, доступ на плавучий ресторан осуществляется только по его ступеням. Этот трап врезан в гранитные плиты парапета, и для его установки произведен монтаж гранитного поребрика набережной.



### МАТЕРИАЛАМИ ДЕЛА НЕ ДОКАЗАН ФАКТ ПРИНАДЛЕЖНОСТИ ТРАПА ОТВЕТЧИКУ И ЕГО НЕРАЗРЫВНОЙ СВЯЗИ С НАБЕРЕЖНОЙ

Подаявая жалобу, владелец «Кронверка» указал, что материалами дела не доказан факт принадлежности трапа ответчику и его неразрывной связи с набережной. У сторонних наблюдателей сложилось впечатление, что отказ судна от ведущего на него трапа почти абсурден и предназна-

чен для затяжки дела, так как, пока документы ходят по судам, туристический сезон продолжается и ресторан приносит доход.

Тринадцатый арбитражный апелляционный суд, как ожидалось, не нашел оснований для отмены решения первой инстанции. Но его ре-

шение может быть в течение двух месяцев обжаловано в Федеральном арбитражном суде Северо-Западного округа, и «Командор» почти наверняка воспользуется этим правом, а значит, «Кронверк» простоят на набережной до конца лета.

арбитраж

**В областном правительстве верят, что «Китежстрой» сумеет завершить строительство жилья в Новом Девяткине в мае 2012 года**

26 мая Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленобласти не принял решение о начале процедуры банкротства в отношении ООО «Производственно-строительная фирма «Китежстрой».

«Из-за неявки ответчика заседание опять перенесено, теперь больше чем на месяц», – сообщили КтоСтроит.ру в организации-кредиторе «Ленстройтрест». По словам представителя заявителя, «Ленстройтрест» начал дело, так как неоднократные попытки достичь соглашения с должником не увенчались успехом. «Ленстройтрест» не претендует на недостроенные жилые дома, но рассчитывает на то, что продажа офиса «Китежстроя» сможет покрыть

хотя бы часть долга в 40 млн рублей.

Заместитель председателя комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области Сергей Руднев так прокомментировал КтоСтроит.ру ситуацию вокруг жилого комплекса общей площадью более 16 700 кв. м, возводимого в Новом Девяткине ПСФ «Китежстрой»: «Мы неоднократно заслушивали ситуацию с этой фирмой на областной комиссии по поддержке пострадавших граждан – участников долевого строительства. Последний раз мы рассматривали это дело 27 мая, на следующий день после того, как стало известно, что суд перенес дело на июль. По итогам заседания, продолжавшегося более двух часов, было решено, что достройка жилого комплекса силами ПСФ «Китежстрой» – более оптимальный вариант, нежели передача комплекса другому застройщику или же ТСЖ дольщиков. Руководство ПСФ «Китежстрой» представило подкрепленный финансовыми расчетами график завершения работ. Сейчас решается вопрос с получением фирмой кредита в

банке. Кроме того, во втором корпусе остались непроданные квартиры. Как только вопрос с кредитом будет решен, а люди увидят, что работы по строительству на самом деле ведутся, это жилье можно будет реализовать, а выручку направить на завершение проекта. Сейчас из двух корпусов «Китежстроя» первый фактически возведен, но не принят госкомиссией, так как подключен к энергосетям по временной схеме, лифты там не действуют. Однако дольщики туда заселились. Хотя это и незаконно, но приходится на это закрыть глаза: кому-то из людей, сдавших деньги на покупку там квартир, негде больше жить, кто-то опасается, что из-за угрозы банкротства потеряет жилье, а потому сторожит его. Если представленный на последнем заседании график будет соблюден, второй корпус будет построен в конце первого квартала следующего года, а благоустройство территории и полное окончание проекта назначено теперь на май 2012-го. Мы будем в особом режиме отслеживать состояние этого объекта, ежемесячно выезжать на место».

**ГУП «ТЭК» потянул «Квартиру.ру» в суд**

ГУП «Топливо-энергетический комплекс Санкт-Петербурга» 31 мая подало в Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленобласти сразу четыре иска о взыскании с ЗАО «Квартира.ру – Северо-Запад» в общей сумме 9,76 млн рублей.

КтоСтроит.ру в пресс-службе ГУП «ТЭК» пояснили, что речь идет о взыскании задолженности по многоквартирному жилому комплексу на улице Кржижановского в Невском районе Санкт-Петербурга. Четыре иска пришлось подавать по четырем его корпусам. На отопительный сезон 2010-2011 годов ТЭК заключил с «Квартира.ру – Северо-Запад» договор пусконаладочных работ, предшествующий постоянному договору на теплоснабжение. По заключенному договору тепло в корпус поступало, однако оплачено оно не было. Общая задолженность строительной компании перед ГУП «ТЭК», как заявили в пресс-службе теплоснабжающей организации, на конец апреля 2011 года достигла 15,7 млн рублей.

ПРАКТИКУМ

ЦЕНТР ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

ПОДГОТОВКА ПРОЕКТА К ЭКСПЕРТИЗЕ

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

**ПОРЯДОК ПОДАЧИ ПРОЕКТНО-СМЕТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА ПОВТОРНУЮ ЭКСПЕРТИЗУ ПОСЛЕ ПОЛУЧЕНИЯ ОТРИЦАТЕЛЬНОГО ЗАКЛЮЧЕНИЯ**

В соответствии с пунктом 44 Положения об организации и проведении государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, утвержденного 5 марта 2010 года (№ 145), документация, по которой выдано отрицательное заключение, может быть повторно представлена для проведения государственной экспертизы после устранения замечаний, указанных в отрицательном заключении.

Документы с внесенными изменениями, а также дополнительно представляемые документы вшиваются в отдельный том (тома) «Ответы на замечания», который представляется в отдел приема проектной документации СПб ГАУ «ЦГЭ» вместе со сводной таблицей ответов на замечания и заполненным заявлением на повторное проведение государственной экспертизы. Прием осуществляется по предварительной записи на сайте [spbexr.ru](http://spbexr.ru).

(Ответы на замечания – это описание изменений, внесенных в проектную документацию, которые оформляются отдельным томом, имеющим сквозную нумерацию страниц. В сводной таблице ответов указывается ссылка на номер страницы в этом томе.)

Для снятия замечаний необходимо представить откорректированную проектно-сметную документацию с внесенными в нее изменениями (тома ПД с римской цифрой II). Если в тексте отрицательного заключения было замечание о необходимости предоставления дополнительного раздела, то вновь представляемый раздел сдается в двух экземплярах.

**Уважаемые заказчики и проектировщики! Мы ждем от вас вопросов и пожеланий, в том числе по работе учреждения. Надеемся, что совместная работа поможет оптимизировать процедуру госэкспертизы и упростить процесс подготовки проектов.**

**По материалам, собранным за время проекта, будут выпущены рекомендации для застройщиков и проектировщиков. Задать вопросы и оставить пожелания можно на сайте Центра государственной экспертизы [spbexr.ru](http://spbexr.ru) в разделе «Обратная связь» или по e-mail: [info@gne.gov.spb.ru](mailto:info@gne.gov.spb.ru).**

# ПРАВИЛА ИГРЫ

## законодательство

### Утверждены поправки в закон о бесплатном предоставлении земельных участков под ИЖС

Законодательное собрание Ленобласти в третьем чтении утвердило представленные правительством региона поправки в закон «О бесплатном предоставлении отдельных категориям граждан земельных участков для индивидуального жилищного строительства на территории Ленинградской области».

Согласно предложенным изменениям, сокращается перечень категорий лиц, имеющих право на получение бесплатного земельного участка. Теперь этим правом могут воспользоваться граждане, стоящие на учете в органах местного самоуправления Ленобласти в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в том случае, если они живут в регионе не менее 5 лет. Это также касается многодетных семей и молодых специалистов, работающих по трудовому договору на областных предприятиях.

Общим условием для всех перечисленных категорий является отсутствие в собственности земельных участков для индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства или для дачного строительства с правом возведения жилого дома.

Многодетные семьи также получили приоритетное право на бесплатное получение земельного участка, причем они могут этой привилегией воспользоваться вне сформированной очереди. Вместе с тем, для этих семей вводится ряд ограничений. Например, в случае лишения родительских прав, отмены усыновления, совершения в отношении ребенка умышленного преступления бесплатный участок не предоставляется или подлежит возврату; вводится принцип «один участок на семью».

Срок первоначального договора аренды земельного участка для строительства жилого дома увели-

чивается до 5 лет с последующим оформлением его в собственность, а максимальный срок аренды с учетом пролонгации договора не может превышать 10 лет.

При этом, как сказал вице-губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко, существующая очередь лиц, подавших заявления на бесплатное получение земельных участков, сохраняется по прежним основаниям. Исключение, как ранее отмечалось, делается лишь для многодетных семей, которые получают право первоочередного получения земельного участка.

### Начисление коммунальных платежей изменится

Коммунальщики не смогут корректировать плату за отопление в конце календарного года и рассылать дополнительные платежи, если зима была суровее, чем ожидалось. Помимо платежа за индивидуальное потребление жильцам придется оплачивать и общедомовые нужды, а должники не смогут годами не платить: отключать свет и перекрывать кран начнут уже через три месяца. Рассчитать же свою квартплату теперь сможет каждый.

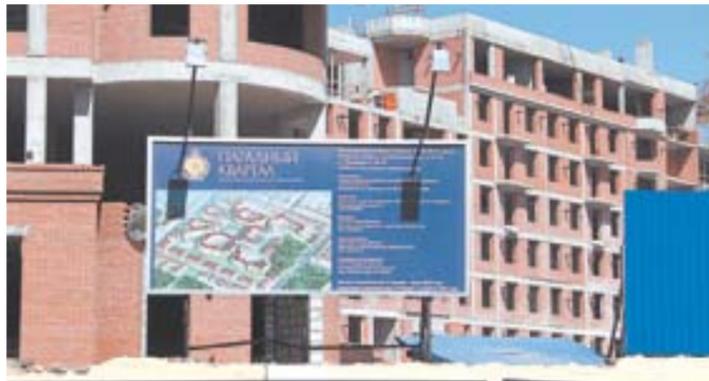
Все эти нововведения содержатся в постановлении Правительства России от 6 мая 2011 года № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», опубликованном в «Российской газете».

Вместо одного платежа за одну услугу по новым правилам будет отдельно рассчитываться плата за индивидуальное потребление и отдельно – за общедомовые нужды. В течение трех месяцев Минрегион вместе с Минэкономразвития и ФСТ должны «переписать» правила определения нормативов, а затем регионы – за два месяца – утвердить их для своих территорий. Только после этого новые правила вступят в силу.

## расследование

# Виновные в сносе зданий бывших казарм Преображенского полка найдены

**Любовь Андреева.** На прошлой неделе завершилась служебная проверка по факту разборки зданий бывших казарм Преображенского полка (корп. 17/18), проводимая по указанию губернатора Валентины Матвиенко.



## НА МЕСТЕ БЫВШИХ КАЗАРМ ПРЕОБРАЖЕНСКОГО ПОЛКА СТРОИТСЯ «ПАРАДНЫЙ КВАРТАЛ»

Работы по зданиям бывших казарм Преображенского полка проводились в рамках второй очереди строительства «Парадного квартала». Разрешение на строительство объекта выдано 21 ноября 2009. Согласно проектной документации, существующие корпуса казарм подлежат разборке с последующим восстановлением объемно-пространственных решений.

Разборка зданий бывших солдатских казарм проводилась под реконструкцию и строительство жилья и коммерческих объектов, по распоряжению Администрации Санкт-Петербурга от 29 апреля 2003 года и постановлению правительства от 26 февраля 2008 года.

В процессе рассмотрения дела представлен отчет ООО «Базис» по результатам обследования технического состояния строительных конструкций о признании зданий аварийными с целесообразностью немедленного демонтажа, а также приказ министра обороны РФ о списании объектов недвижимого имущества «Парадного квартала» с последующей разборкой.

Проверили и действия сотрудников Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, которые должны были реагировать на заявления общественности о сносе исторических зданий. Комиссия выявила, что сотрудники Службы

госстройнадзора и экспертизы не приостановили работу по разборке казарм из-за отсутствия со стороны застройщика уведомления о начале данных действий.

По выявленным нарушениям Службой составлены акты проверки, в отношении СП ЗАО «Петр Великий», ООО «Парадный квартал» и ООО «ДемонтажСтройИнжиниринг» выписаны предписания, оформлены протоколы об административных правонарушениях. Так, СП ЗАО «Петр Великий» привлечен к административной ответственности в виде штрафа в размере 300 тыс. рублей; ООО «Парадный квартал» – в виде штрафа в размере 100 тыс. рублей; ООО «ДемонтажСтройИнжиниринг» – в виде штрафа в размере 100 тыс. рублей.

По результатам проверки губернатором объявлены выговоры сотрудникам Службы госстройнадзора.

Г-ну Орту поручено направить материалы проверки рассматриваемого дела в Прокуратуру Санкт-Петербурга в целях принятия мер прокурорского реагирования. Вице-губернатору, координирующему и контролирующему деятельность Службы, градоначальница поручила рассмотреть вопрос об укреплении кадрового состава Службы.

Службе поручено до 10 июля проанализировать проектные решения, планируемые к реализации в исторической части города, в контексте требований городских законов, а также организовать совещания с участием всех заинтересованных организаций по этим проектам.

## ИСК

# Пирамиды «ацтеков» в Ленинградской области

**Алексей Миронов.** В Арбитражный суд Петербурга продолжают поступать иски граждан, пострадавших от финансовых пирамид. Обманутые люди хотят вернуть хоть что-то. В последнее время к ним присоединились юридические лица.

ОАО «Корпорация Ацтек» подала 1 июня в Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области иск на ЗАО «Строительный дом Ацтек» и лично на гражданина А.Л. Начинкина. «Корпорация Ацтек» создали в 2007 году, в деятельности компании были все признаки финансовой пирамиды.

Гражданам предлагалось инвестировать в строительство коттеджей в Выборгском и Всеволожском районах Ленинградской области, но не напрямую, а через покупку акций этого ОАО. Земля у «Ацтека», впрочем, была, но сельхозназначения, да к тому же оформленная на ЗАО «Строительный дом Ацтек». Однако доверчивым гражданам говорили, что в будущем участок изменит статус.

В конце 2009-го Главное следственное управление возбудило в отношении руководителей «Ацтека» уголовное дело по факту мошенничества. По версии правоохранительных органов, в ходе

деятельности компании удалось выманить у граждан более 50 млн рублей, при этом фирма даже не начинала перевод земель. Позже наделы были проданы нескольким физическим лицам.

Ряд пострадавших начали борьбу, пытаясь через суд оспорить сделки с имуществом фирмы, ссылаясь на несоблюдение требований закона об акционерных обществах. 11 граждан-акционеров (в совокупности им принадлежит 1% акций ОАО) подали в арбитражный суд иск, где оспаривали продажу 187,5 тыс. кв. м сельхозугодий в Красносельском сельском поселении Выборгского района Ленобласти. Этот участок ЗАО «Строительный дом Ацтек» приобрело в 2007 году за 24 млн рублей, при этом в уставном капитале ЗАО доля ОАО «Корпорация Ацтек» – 60%, остальное принадлежит двум физическим лицам.

Покупателем участка у ЗАО «Строительный дом Ацтек» высту-

пил гражданин Начинкин, сделка с ним состоялась в ноябре 2008 года.

Подавая иск, пострадавшие указывали, что, с учетом размера уставного капитала ЗАО в 300 000 рублей, сделка по продаже участка минимальной стоимостью 24 млн рублей является «крупной». В соответствии с законом «Об акционерных обществах», такая сделка могла быть проведена только с одобрения общего собрания акционеров. Фактически, как считают пострадавшие от пирамиды, с согласия «Корпорации Ацтек». А этого согласия никто не спрашивал, более того, интересы ОАО представлялись его генеральным директором, одновременно являющимся и директором ЗАО.

По логике обманутых вкладчиков, имел место вывод принадлежащих им активов. В первой инстанции в ноябре 2010 года они победили, но апелляция суд в марте 2011 года решил по-другому,



указав, что право оспаривать сделки с активами АО имеют только «прямые» акционеры данного АО. Акционеры же материнской компании не обладают правами акционеров в дочернем АО.

Видимо, пострадавшие от пирамиды решили не сдаваться, кроме того, у них есть надежда побороться за второй участок. Хотя юридически перспективы дела весьма туманны.

## Под комиссарской защитой

Вопросы предупреждения и разрешения аварийных ситуаций в строительной отрасли стали одними из самых актуальных при функционировании системы саморегулирования.

В этой связи идея создания аварийного комиссариата в строительстве является одной из самых обсуждаемых сегодня в профессиональных кругах темой. О сути этой идеи мы решили побеседовать с одним из ее авторов – председателем совета СРО НП «Балтийский строительный комплекс», руководителем комитета по страхованию, финансовым рискам и конкурсным процедурам Национального объединения проектировщиков Никитой Загускиным.

– Вот уже более двух лет развивается институт саморегулирования в строительной отрасли.

### МНЕНИЕ



**Михаил Викторов, руководитель аппарата НОСТРОЙ:**

– Вспоминая дискуссии, которые разворачивались при разработке законопроекта о саморегулировании в строительной отрасли, в части формирования системы материальной ответственности, с самого начала я отстаивал идею страхования, которое дает строительным компаниям право выбора. Если СРО основана на членстве лиц, осуществляющих строительство, компенсационный фонд должен составлять не менее 1 миллиона рублей на одного члена; если организацией установлено требование к страхованию ее членами гражданской ответственности, то компенсационный фонд должен составлять не менее 300 тысяч рублей на одного члена организации. Тогда, в 2008 году, строительному сообществу удалось отстоять этот компромисс – снижение взносов в компенсационный фонд при условии страхования гражданской ответственности членами СРО. Первая практика на примере анализа чрезвычайных происшествий показала, что механизм работает: нет скандалов и судебных разбирательств, ущерб компенсируется страховой компанией. Естественно, этот механизм надо развивать дальше, перекладывая функции защиты прав потребителей с компенсационных фондов на страховые организации и наступившими неблагоприятными последствиями. Уверен, что только профессионалы аварийного комиссариата могут оперативно и грамотно провести весь комплекс необходимых мероприятий. Задokumentировать обстоятельства аварии, оперативно проконсультировать членом саморегулируемой организации, в той или иной степени имеющих отношение к произошедшему, о том, что необходимо предпринять в первую очередь. На мой взгляд, введение аварийного комиссариата в строительстве очень важная и своевременная инициатива.

**ли. Существенным его отличием стало использование механизмов имущественной ответственности в целях повышения качества и безопасности строительства. Расскажите подробнее, что именно изменилось.**

– Уже сейчас пришло время, когда саморегулируемым организациям и их членам приходится рублем отвечать за свою работу. Одним из инструментов, позволяющих повысить качество строительных работ, очистить рынок от сомнительных участников, гарантировать ответственность перед потребителем, является компенсационный фонд СРО. Он формируется за счет взносов компаний-членов СРО, с тем чтобы компенсировать возможный вред, возникший в результате деятельности какого-либо члена СРО. В случае возникновения ситуации, когда причиненный вред оплачивается из компенсационного фонда, остальные участники организации в рамках субсидиарной ответственности должны предпринять финансовые усилия по восполнению фонда до прежнего уровня.

Как показывает практика рассмотрения споров по поводу возмещения вреда, причиненного в связи с возникновением аварийных ситуаций, для всех очень важно своевременно провести фиксацию следов аварии. Необходимо на месте, по горячим следам, установить и зафиксировать все обстоятельства, которые будут потом иметь значение для восстановления в суде всей картины происшествия. Когда на строительной площадке происходит инцидент, зачастую и подрядчики, и заказчики не знают, что им делать. Спустя несколько дней, когда место аварии уже подверглось различным воздействиям, мы лишаемся фактов, которые бы позволили установить реальные причины возникшей ситуации.

**– И какую роль здесь могут играть аварийные комиссариаты?**

– Строители не сталкиваются с авариями ежедневно, для них это является мощным стрессовым фактором, и как раз сотрудники аварийного комиссариата, готовые к чрезвычайным ситуациям, могут зафиксировать следы аварии беспристрастно, чтобы не возникало дополнительных вопросов ни у страховой компании, ни у государственных надзорных органов, ни у заказчиков. Комиссариаты – это специализированные структуры, призванные оказывать организационно-методическое и правовое содействие членам СРО при возникновении подобных ситуаций. Здесь можно провести прямую аналогию с аварийными комиссариатами, которые уже несколько лет успешно действуют в рамках автомобильного страхования.



### МНЕНИЕ



**Роман Филимонов, вице-губернатор Санкт-Петербурга:**

– Компенсационные фонды саморегулируемых организаций предназначены для возмещения вреда, возникающего в связи с недостатками, допущенными при строительных работах, проектировании, инженерных изысканиях. Однако это не означает, что выплаты из компенсационных фондов должны производиться безоговорочно, без выяснения всех обстоятельств дела. В каждом случае, когда рассматривается вопрос о возмещении вреда за счет компенсационного фонда, должны быть установлены все детали, касающиеся размера причиненного вреда, а также его причин. Здесь как раз кстати будет помощь независимого эксперта. Аварийный комиссариат как эффективный инструмент установления всех обстоятельств, имеющих значение для рассмотрения дела, хорошо зарекомендовал себя в сфере страхования. С одной стороны, он обеспечивает фиксацию следов произошедшего обстоятельства, что способствует полному возмещению вреда. С другой стороны – это действенный способ борьбы с недобросовестными действиями участников спора, претендующих на неосновательную выплату.

### МНЕНИЕ



**Александр Гримтлин, президент НП «АВОК Северо-Запад», д. т. н., профессор:**

– Все участники процесса строительства, от заказчика и эксплуатирующей организации до строительной компании и производителя материалов, проектных и изыскательских организаций, в равной степени заинтересованы в максимально полном и достоверном установлении обстоятельств аварий. Также все заинтересованы и в установлении наличия или отсутствия причинно-следственных связей между фактом выполнения работ членом саморегулируемой организации и наступившими неблагоприятными последствиями. Уверен, что только профессионалы аварийного комиссариата могут оперативно и грамотно провести весь комплекс необходимых мероприятий. Задokumentировать обстоятельства аварии, оперативно проконсультировать членом саморегулируемой организации, в той или иной степени имеющих отношение к произошедшему, о том, что необходимо предпринять в первую очередь. На мой взгляд, введение аварийного комиссариата в строительстве очень важная и своевременная инициатива.

Привлечение аварийного комиссариата позволит оперативно, объективно и независимо фиксировать все обстоятельства. В качестве сведений, подлежащих фиксации, может рассматриваться информация о причинах аварии, о размере причиненного вреда и определивших его факторах, о лицах, которым был причинен вред, а также о лицах, с действиями или бездействием которых может быть связана авария. Комиссариат также призван способствовать выявлению причинно-следственной связи между фактом причинения вреда и фактом проведения работ компанией – членом СРО.

**– Работа аварийного комиссариата ограничивается «фиксационной» функцией после происшествия?**

– Отнюдь. Деятельность аварийного комиссариата подразумевает как выезд на место инцидента, так и работу со всеми сторонами, причастными либо к возникновению аварии, либо к расследованию ее причин, либо к вынесению решения. Это работа и с надзорными органами, и с заказчиками, и с субподрядчиками, и в конечном итоге, при необходимости, помощь и представление интересов членов СРО в ходе судебных разбирательств.

Во многих случаях саморегулируемые организации в качестве дополнительной меры обеспечения имущественной ответственности своих членов устанавливают требования о страховании членами СРО ответственности за вред, причиненный вследствие недостатков работ, которые оказывают влияние на безопасность объек-

тов капитального строительства. Как правило, страховые компании располагают собственными службами, в функции которых входит изучение и оценка аварийной ситуации. В этой связи аварийный комиссариат, привлекаемый саморегулируемой организацией, будет призван обеспечивать взаимодействие с представителями страховой компании по вопросам расследования аварийной ситуации, при этом представляя как интересы члена СРО, с действиями которого может быть связано возникновение аварии, так и интересы лиц, которым вследствие нее был причинен вред.

**– Каковы, на ваш взгляд, перспективы аварийного комиссариата в строительстве как нового института?**

– На самом деле, несмотря на то что деятельность аварийного комиссариата представляет собой новое явление в сфере отношений, связанных с саморегулированием, большинство методик его работы уже существует. Здесь мы опираемся на опыт страховых компаний, прибегавших при расследовании страховых случаев к помощи аварийного комиссариата, опыт экспертных учреждений, проводивших исследование, связанные с установлением обстоятельств различных аварий. Внедряя ряд новых методов работы, связанных со спецификой деятельности СРО, аварийный комиссариат уже становится эффективным механизмом расследования и урегулирования аварий, связанных с работами, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.

## Проблемы СРО обсудят в режиме онлайн

16 июня 2011 года в 12.00 состоится онлайн-видеоконференция «Объединительные процессы внутри сообщества СРО строительной сферы – создание единого отраслевого пространства».

В ходе конференции будут обсуждаться такие вопросы, как объединительные процессы в сообществе СРО, гарантии качества на всех этапах госзаказа и капитального строительства, новое в законодательстве о госзакупках, а также перспективы изменений в 94-ФЗ.

По мнению президента Центра развития саморегулирования ОНП «Главсоюз» Владимира Шахова, проведение конференции обусловлено необходимостью придать ускорение объединительным процессам, которые в конечном итоге должны привести к созданию единого Национального объединения СРО в области градостроения.

Это, в свою очередь, приведет к пониманию того, что необходимо значительно уменьшить количество СРО всех видов деятельности через изменение минимально необходимой численности членов партнерств, претендующих на сохранение статуса СРО. Следующим шагом должно стать инициирование изменения федерального законодательства в области саморегулирования, позволяющее создавать комплексные НП СРО, включающие в себя на правах членства субъектов строительной отрасли: в области производства строительных материалов; по инженерным изысканиям; по архитектурно-строительному проектированию; по строительству, реконструкции объектов капитального строительства.

регулирования ОНП «Главсоюз», центром какого саморегулирования он является? Насколько мне известно, ни одна саморегулируемая организация, кроме СРО «ГлавСоюз», не входит в этот центр. Ранее г-н Шахов предлагал создать некие центры СРО в СЗФО. Это предложение было отвергнуто всеми саморегулируемыми организациями СЗФО, и вице-президент НОСТРОЙ Александр Вахмистров однозначно поддержал позицию большинства и отметил, что создание дополнительных структур крайне нецелесообразно и вредит самой идее саморегулирования.

А если говорить по существу, то вопрос увеличения минимальной численности СРО не имеет под собой сколько-нибудь обоснованной базы. Сейчас все прекрасно понимают, что объединение всех строительных компаний в одну кучу ни к чему хорошему не приведет. Как правило, по такому принципу идут так называемые коммерческие СРО. В то же время даже небольшой срок действия саморегулирования показал, что именно профильные (специализированные, профессиональные) СРО являются в некоторой степени опорой саморегулирования, четко формулируют задачи и проблемы в своей области и находят пути их решения. Они гордятся своей специализацией, кто-то более широкой, кто-то более узкой. Но в любом случае обязывать их увеличивать численность членов за счет непрофессиональных организаций – это полный абсурд. Создание комплексных СРО я считаю вполне целесообразным и оправданным. Вместе с тем, нельзя формально объединять изыскательские, проектные и строительные СРО. Необходимо

тщательно проанализировать этот вопрос. Нельзя принимать скоропалительных решений. Один из вариантов – это создание комплексных СРО с определенным приоритетом (строительным, проектным, изыскательским). Предложение включить в комплексные СРО производителей строительных материалов считаю нелогичным. Слишком разные цели и задачи стоят перед производителями продукции, с одной стороны, и строителями, проектировщиками, изыскателями – с другой.



**Алексей Дюба, директор филиала «Санкт-Петербургский» Межрегионального союза строителей:**

– Судя по тому, как государственные надзорные органы реагируют на зигзаги в становлении и внедрении СРО в строительном комплексе – не спешно и без всякой заинтересованности, – считаю очень нужной инициативу самих СРО по улучшению работы строительного комплекса и СРО.

В свете этого радует проведение онлайн-конференции по наиболее важным вопросам. Полагаю, что это оптимальный и быстрый способ реагирования на зависшие вопросы в строительной отрасли. Но вот что надо сделать в первую очередь, так это навести порядок в соблюдении законов, контролировать прием в члены СРО и выдачу допусков. Например, есть очень много нареканий в сторону «известных» питерских СРО, которые выдают свидетельства о допуске в течение одного

часа и без должного сбора необходимых документов. При этом по количественному показателю они будут впереди всех СРО.



**Антон Мороз, заместитель председателя совета СРО НП «Балтийский строительный комплекс»:**

– Предложения об укрупнении саморегулируемых организаций представляются разумными. Укрупнение СРО позволит формировать значительные компенсационные фонды, да и о монополизации говорить не приходится – СРО являются некоммерческими организациями и не должны конкурировать между собой, предлагая наиболее интересные условия, подобно предпринимателям. Кроме того, опыт «Балтийского строительного комплекса» показывает, что большое количество членов СРО, расположенных по всей стране, не является препятствием для успешного управления

партнерством и осуществлением контрольной и дисциплинарной функций.



**Сергей Алпатов, генеральный директор СРО НП «Объединение подземных строителей»:**

– Я считаю, что тема видеоконференции несколько надуманна. Большинство руководителей саморегулируемых организаций как Северо-Запада, так и всей РФ и руководство НОСТРОЙ неоднократно высказывались за наложение моратория на изменения законодательства в области саморегулирования в частности и в области строительной деятельности в целом. А вопрос о повышении минимально необходимой численности НП для придания им статуса саморегулируемой организации по существу и является требованием изменения законодательства. И почему с этим предложением выходит Центр развития само-



**Кирилл Иванов, директор СРО НП «РОССО-Дормост»:**

– Компании объединяются по принципу эмоциональной ассоциации друг с другом. При этом имеется определенный порог управляемости, а значит соблюдения, контроля. Я определяю его где-то в 250 членов. Все, что здорово выше, может иметь только одно общее – членские взносы. То есть чисто коммерческие отношения. То есть то, с чем намерен бороться НОСТРОЙ. Ну а что касается комплексных СРО, то это правильная попытка исправить создавшееся законодательное заблуждение, что СРО – это организационно-правовая форма. А ведь это прежде всего некоммерческое партнерство, которое может, при наличии соответствия определенным требованиям, находиться в любом реестре СРО.

РЕКЛАМНАЯ СЛУЖБА

в Петербурге  
**Кто строит**

Тел. +7 (812) 242-06-40

PARTNERS@KTOSTROIT.RU

## «Детские» заботы петербургских строителей

1 июня в детском саду № 79 компенсирующего вида Красносельского района Санкт-Петербурга прошел традиционный праздник, посвященный Дню защиты детей. В гости к воспитанникам детсада пришли давние друзья – члены Попечительского совета этого детского учреждения.



Поздравить ребятшек с Днем защиты детей приехали генеральный директор компании «Краски Города» Серик Бегишев, генеральный директор ЗАО «Управление – 20 Метрострой» Георгий Дружининский и его заместитель Андрей Гилько, генеральный директор компаний «СПб Огнеупорпроект» Владимир Семенов, заместитель исполнительного директора Союза строительных объединений и организаций Дмитрий Груздев, президент компании «Антекс Союз» Андрей Пеньков и его коллеги Роман Фалькович и Виктор Попов, генеральный директор «Доринда Инвест» Алексей Краузе, генеральный директор ООО «Арсенал-1»

Игорь Скакун, руководитель благотворительного фонда «ЮНЕС» Олег Семенов и другие.

Дети подготовили к празднику великолепный концерт, в программе были замечательные танцевальные и музыкальные номера, озорные «веселые старты», забавные сценки и конкурсы. В финале концертной программы в небо взмыла стая разноцветных воздушных шаров. Гости, в свою очередь, приготовили праздничные подарки – в этом году на День защиты детей Попечительский совет подарил детсаду оргтехнику и морозильную камеру.

«Я благодарна компаниям – членам Попечительского совета, объе-

дняющего строителей, и его председателю Александру Ивановичу Вахмистрову за поддержку, которая оказывается нам в течение многих лет, за интерес к судьбе детей, – говорит заведующая детсадом Алена Косогорова. – Наши взаимоотношения уже давно не просто сотрудничество, они переросли в настоящую крепкую дружбу со своими традициями».

Под патронажем Попечительского совета, созданного по инициативе Союза строительных объединений и организаций, детское учреждение находится с 2003 года. С течением времени его состав существенно расширился, в ряды попечителей вошли многие компании – члены ССОО. В 2007 году Попечительскому совету было присуждено первое место в смотре попечительских советов, проведенном специальной конкурсной комиссией при Правительстве Санкт-Петербурга, – как наиболее успешно справляющемуся со взятыми на себя обязательствами по обеспечению поддержки детских учреждений.

Сами попечители рассказывают о своей помощи детскому саду № 79 скромно и лаконично: «Работаем по мере сил и возможностей. Что еще сказать? В отчетах о работе Попечительского совета вся информация есть».

В отчетах Попечительского совета резюмируется: «Приобретены материальные ценности, проведены ремонтные работы, проведены мероприятия, направленные на совершенствование условий, способствующих развитию творческих способностей и социальной адаптации воспитанников». За сухими строчками официального документа – внушительный список решенных проблем. Это ремонт групп и хозяйственных помещений детского сада, ремонт сантехники, ванных комнат, замена окон, починка кровли. Благодаря деятельности Попечительского совета благоустроена территория сада и игровых площадок, установлены горки,

качели, беседки, спортивные модули. В прошлом году купили и установили три теплицы. Воспитанники детского сада № 79 – ребяташки, требующие особенного внимания, а значит, особенной педагогической материально-технической базы. С помощью попечителей в саду появились музыкальные игры, оборудование для сенсорной комнаты, дидактические пособия и многое другое.

Планов на будущее у Попечительского совета детсада № 79 также много. На встрече за чашкой чая после праздничного концерта гости обсудили с руководством детского учреждения первоочередные проблемы и задачи на ближайшее время.



# День строителя 2011

Всероссийский профессиональный праздник

Санкт-Петербург  
12 августа 2011 года



### Программа праздника:

- Открытие храма Первоверховного Апостола Петра в Парке строителей
- Праздничный концерт. Выступления звезд российской эстрады

Дополнительная информация:  
[www.stroysoyuz.ru](http://www.stroysoyuz.ru), [www.ktostroit.ru](http://www.ktostroit.ru)

**Кто строит**  **ру**

Единый строительный портал Северо-Запада



[www.ktostro.it.ru](http://www.ktostro.it.ru)

Уникальный каталог  
строительных компаний

**Проверь свой профайл!**