

КТО СТРОИТ

в Петербурге



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

ДЕПУТАТЫ СОГЛАСИЛИСЬ С НАЗНАЧЕНИЕМ
ВИЦЕ-ГУБЕРНАТОРА ПО ЖКХ СТР. 3

ГОТОВИТСЯ ЗАКОН, УЧИТЫВАЮЩИЙ УСЛОВИЯ ПЕРЕСЕЛЕНИЯ
ГОРОЖАН В МАНЕВРЕННЫЙ ФОНД СТР. 5

ПАРЛАМЕНТ РФ И ЗАКС ПЕТЕРБУРГА ПРИНЯЛИ НЕСКОЛЬКО
ВАЖНЫХ ЗАКОНОВ О ЗЕМЛЕ СТР. 10



РЕКЛАМА
СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

СТР. 6-7

Тарас Кручинин:
«Говорить об экологии
в Петербурге –
шаманство»



СОБЫТИЯ НЕДЕЛИ

13.05

ЛСР запустит два новых завода

На днях стартует завод по производству бетонно-растворных смесей на Октябрьской набережной, 102. Ранее у группы было всего четыре производства. В прошлом году запущен пятый завод на Васильевском острове под строительство намывных территорий и ЗСД. Шестой завод на Октябрьской набережной запустится в мае. В планах группы запуск седьмого завода в Приморском районе. Он полностью удовлетворит нужды севера Петербурга и будет ориентирован на весь сегмент Ориентированного района. В первую очередь речь идет о поставках на строительство «Лахта-Центра» и иных крупных жилищных проектов. Заводская система по бетону выстроена таким образом, чтобы каждое из семи производств работало на свой сектор: от скорости доставки зависит качество бетона. Все заводы будут аналогами друг друга, их техническая производственная мощность составляет 120 куб. метров в час.

Объектам незавершенного строительства расширят право на льготную аренду земли

Законопроект о расширении права на предоставление земельных участков под объектами незавершенного строительства в аренду без торгов внесен в Государственную Думу. Предлагается внести изменение в статью 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса РФ». В действующем законе определено, что собственник объекта незавершенного строительства, право собственности на который зарегистрировано до 1 января 2012 года, если этот объект находится на государственном (муниципальном) земельном участке, имеет право оформить участок в аренду без торгов. Законопроект предлагает распространить этот порядок и на случаи, когда право собственности зарегистрировано после 1 января 2012 года. Авторы отмечают, что таким образом будет восстановлен принцип единства судьбы земли и прочно связанных с ней объектов.

14.05

Здания на Поклонной горе снесут

Строительная площадка для возведения 166-метрового небоскреба Ingria Tower (проект ООО «СК «Союз Экспертов Региона») будет готова к середине лета. Подрядчик демонтажа – группа компаний «Размах» – сообщил о начале редевелопмента территории на Поклонной горе. Группа компаний приступила к сносу выведенных из эксплуатации зданий бывшей трикотажной фабрики на северо-восточном углу Северного проспекта и проспекта Энгельса (Поклонная гора), а также экологическому сопровождению работ. Демонтаж двух строений планируется завершить к 20 мая, а к середине лета – полностью расчистить площадку и вывезти строительный мусор. На освобожденной территории будет построено 166-метровое здание из двух корпусов Ingria Tower. В нем предполагается разместить офисные помещения, подземный паркинг, апарт-отель, рестораны, фитнес-центр, бассейн, банки и супермаркеты.

В исправленном бюджете сократят расходы на метро

Члены бюджетно-финансового комитета ЗакСа обсудили поправки ко второму чтению проекта закона «О внесении изменений и дополнений в Закон Санкт-Петербурга "О бюджете Санкт-Петербурга на 2013 год и на плановый период 2014 и 2015 годов"». С учетом вносимых корректировок доходы бюджета Санкт-Петербурга в 2013 году составят 391,2 млрд рублей, расходы – 426,6 млрд рублей, а дефицит и источники финансирования дефицита бюджета – 35,4 млрд рублей. По данным депутата Бориса Вишневецкого, губернатор предлагает снять с проектируемой Красносельско-Калининской линии метрополитена более 2 млрд рублей в этом году и более 2,5 млрд рублей – в следующем. Большую часть средств, снятых со строительства метро на юго-западе (3,1 млрд из 4,6 млрд рублей), губернатор предложил перенести на строительство и проектирование второго вестибюля станции «Спортивная». Он предложил также снять с проектно-изыскательских работ 700 млн рублей, которых не хватает для строительства метро.

15.05

ЗакС поддержал поправку

Законодательное собрание приняло поправку к бюджету города на 2013 год, которой предложено выделить 70 млн рублей на проектирование тоннеля под железнодорожными путями на Поклонногорской улице. Авторы поправки предложили выделить 70 млн рублей, необходимые на проектирование прохода под железной дорогой, из тех 2,8 млрд рублей, которые сейчас заложены в бюджете на строительство дорогостоящего путепровода над железнодорожными путями. По предварительным расчетам архитектора Марка Ицкова, стоимость тоннеля при четырехполосном движении – около 1,5 млрд рублей, в то время как на строительство путепровода требуется 2,8 млрд рублей. Кроме того, проект путепровода вызывает возмущение жителей прилегающих домов, которые предлагается снести ради строительства.

КУГИ планирует приобрести для льготников более 100 тыс. кв. м жилья

В комитете по управлению городским имуществом (КУГИ) закончили прием заявок на участие в аукционах на приобретение для нужд города квартир, которые впоследствии будут предоставлены льготникам, нуждающимся в улучшении жилищных условий. Будет принято решение и о заключении контрактов на покупку квартир у застройщиков. КУГИ объявил о проведении шести аукционов 27 марта. По условиям, должны быть приобретены 1796 квартир для госнужд Санкт-Петербурга на общую сумму 5,2 млрд рублей. Общая площадь покупаемого жилья – 107 216,49 кв. м. Начальная (максимальная) цена каждого из шести контрактов была установлена в диапазоне от 827 млн до 918,4 млн рублей. Планируется, что квартиры будут приобретены в строящихся домах Невского, Петродворцового, Пушкинского или Фрунзенского района. В первую очередь квартиры предоставят детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей. Всего запланировано приобрести 300 однокомнатных квартир.

16.05

Часть промзон оставят в городе

До конца мая специалисты комитета по промышленной политике и инновациям подготовят предложения о корректировках и дополнениях Концепции промышленного развития Петербурга до 2020 года. Среди главных позиций власти – «недопустимость деиндустриализации города». В Смольном признают, что есть производства, которые необходимо выводить из центра по санитарным и экологическим условиям. «Такие предприятия должны размещаться в санитарно-защитных зонах. Но при этом функция территории, с которой предприятие переводится, должна сохраняться как промышленная, и здесь нужно размещать экологически безопасные предприятия. Одной из основных задач является сохранение баланса жилых и производственных площадей», – считают в комитете. Один из разделов будет посвящен оценке вступления России в ВТО и влияния этого факта на промышленные предприятия города. Документ рассмотрят на ближайшем заседании промышленного совета, а затем утвердят с учетом замечаний.

«Комаровский берег» признан вне закона

Прокуратура города по обращению вице-губернатора Игоря Дивинского проверила деятельность застройщика ООО «Антарес-Стройинвест» в связи со строительством малоэтажного жилого комплекса «Комаровский берег» в городе Зеленогорске, Приморское шоссе, участок 2 (юго-западнее пересечения с ул. Спортивной). Застройщик в сети Интернет разместил проектную декларацию по строительству многоквартирного дома на указанном участке. В ходе проверки установлено, что застройщик самовольно изменил назначение земельного участка, предназначенного для размещения медицинского центра. В связи с этим комитету по управлению городским имуществом поручено расторгнуть договор аренды, а Службе государственного строительного надзора Санкт-Петербурга – отозвать разрешение на строительство.

17.05

Шоссе между мегаполисами построят за 3 года

Распоряжение о концессионном соглашении по скоростной автомобильной дороге Москва – Санкт-Петербург на участках км 543 – км 646 и км 646 – км 684 опубликовали на официальном сайте Правительства РФ. Сроки строительства составят 36 месяцев с даты получения соответствующего разрешения, период эксплуатации на платной основе – 24 года. Право собственности будет принадлежать Федерации, право владения и эксплуатации – концессионеру.

Правительство назвало директоров АИЖК

В списке кандидатов в наблюдательный совет АИЖК – восемь фамилий, на паритетном основании представители государства и независимые директора. Новые фигуры в совете – Игорь Беликов, директор НП «Независимый институт директоров», и Александр Филатов, управляющий директор НП «Объединение независимых корпоративных директоров».

Спортивные объекты по евростандартам

Строить спортивные объекты будут по европейским стандартам, сообщил вице-губернатор региона Константин Пাত্রев. Денежные средства, выделяемые федеральными властями (сумма выросла с 10 до 92 млн рублей), планируется направить на развитие малых быстровозводимых спортивных форм по европейским стандартам. В Ленинградской области технологии планируется внедрить уже в 2014 году. Аналогичный опыт используется в Пермском крае, Тюменской области и на Урале. Многие при реализации этих проектов зависят от муниципальных властей: земельный участок, должен быть оборудован инженерией, для этого в бюджете поселения необходимо предусмотреть долевое финансирование. Возведение малых спортивных форм позволит обеспечить областных спортсменов площадками для тренировок уже в ближайшие годы, тогда как дворцы спорта могут строиться несколько лет.

в Петербурге
Кто строит

№ 19 (117) 20 мая 2013 г.
Адрес редакции и издателя:
Россия, 190000, Санкт-Петербург,
наб. реки Мойки, д. 78
Тел./факс +7 (812) 242-06-40
E-mail: office@ktostruit.ru
Интернет-портал: ktostruit.ru

Учредитель: ООО «Единый строительный портал»

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

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

Выпускающий редактор: Наталья Соколова

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

Фото: Максим Дынников

Дизайн и верстка:
Анна Дурова

Технический отдел:
Петр Эрлеман

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

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

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

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

Отдела подписки и распространения:

Анна Сергеевич
E-mail: spb@ktostruit.ru

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

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

Тираж 4000 экз. Заказ № ТД-2335

Свободная цена

Подписано в печать по графику
и фактически 17.05.2013 в 23.00

назначения

Команда Полтавченко сформирована

Алексей Миронов. Законодательное собрание дало согласие на назначение вице-губернатора по ЖКХ и еще двух членов правительства Санкт-Петербурга.

Таким образом, Георгию Полтавченко, ставшему губернатором на исходе лета 2011-го, понадобилось почти два года, чтобы полностью сменить коллективное лицо исполнительной власти города на Неве.

Love is...

Накануне 9 мая стало известно, что на пост вице-губернатора, курирующего ЖКХ, Георгий Полтавченко предложит молодого (в конце мая исполняется 33 года) топ-менеджера, имеющего опыт работы в государственной структуре, – совладельца, председателя совета директоров ООО «Группа компаний «АРКС» Владимира Лавленцева. До ноября 2010 года он работал первым замглавы Департамента городского заказа капитального строительства Москвы.

Владимир Лавленцев – специалист по шахтному и подземному строительству (окончил Московский государственный горный университет) и менеджер (окончил Московский государственный институт (университет) международных отношений МИД РФ по бакалаврской и магистерской программам).

На пленарном заседании коллегии, как обычно, представил депутатам вице-губернатор Игорь Дивинский.

«Главное богатство города – не дворцы и не изысканные блюда в ресторанах. Главное богатство – это люди, петербуржцы, ленинградцы. И горожанам не меньше, чем гостям, нужна любовь. А теперь вспомните школьные уроки английского языка. Как по-английски «любовь»? Love! И это слово созвучно с фамилией кандидата!»

После таких слов Игорь Дивинский предложил депутатам отказаться от выступлений в прениях, потому что наш городской парламент «самый демократичный в стране».

Красноречие чиновника на депутатах подействовало: от выступления с трибуны народные избранники в этот раз отказались. Хотя для демонстрации оппозиционно-

ВЛАДИМИР ЛАВЛЕНЦЕВ ПРЕДСТАВИТ ПРОГРАММУ РАЗВИТИЯ ПЕТЕРБУРГСКОГО ЖКХ ЧЕРЕЗ МЕСЯЦ



сти более удобного случая представить было нельзя: кандидат города не знает, в ЖКХ не работал, да и скандалы вокруг строительного комплекса главной столицы и ее бывшего мэра Лужкова волей-неволей на него проецируются. Связь нового вице-губернатора с предпринимателем федерального уровня Геннадием Тимченко, совладельцем «АРКС», тоже воспринимается неоднозначно.

В собственной речи Владимир Лавленцев был краток. Он обещал быть открытым к предложениям депутатов и представить конкретную программу в ближайшем будущем. Но все же вопросов избежать ему не удалось. Депутаты спрашивали его, как сдержать рост тарифов (на повестке дня с 1 июля), где строить полигоны для захоронения отходов. Г-н Лавленцев же отвечал, для решения этих задач требуются переговоры. На вопрос о долгах, накопленных управляющими компаниями перед монополистами, он ответил, что уповает на поддержку Федеральной антимонопольной службы (для будущего это может быть эффективно, но вот как быть, если долг уже есть и подтвержден, например, судебным решением?).

Единственное, что вице-губернатор выразил четко, – это идея разбить город для учета потребления горячей водоснабжения на некие «учетные группы», чтобы лучше контролировать расход ресурсов и избавить горожан от сче-

тов за неиспользованные калории-литры.

После этого осталось лишь проголосовать. За Лавленцева – 32 голоса, против – 12, воздержались – 4. Для сравнения – за последние месяцы процедуру в Законодательном собрании проходил строительный вице-губернатор Марат Оганесян («за» было 38 голосов), имущественный вице-губернатор Михаил Мокрецов («за» был 41 голос). Иными словами, по примерно раскладу, утверждение нового вице-губернатора по ЖКХ обеспечили поддержка «Единой России», ЛДПР и трех депутатов из списка оппозиции, которые голосуют всегда с властью, плюс три колеблющихся голоса из оппозиции.

Остается добавить, что на том же заседании 15 мая депутатам представили также членов правительства города – главу администрации Красносельского района Евгения Никольского и председателя комитета по физической культуре и спорту Юрия Авдеева.

«Вице» пишем, «губернатор» в уме

После голосования Владимир Лавленцев сообщил журналистам, что до утверждения знакомился с ЖКХ северной столицы по открытым источникам. Он четко сказал: «Коррупционной составляющей не будет. Из бизнеса я ухожу. Лобби чьих-то не будет. Это и к «АРКС» относится». С акциями он расстанется. Правда, вы-

сказался так, что непонятно: отдаст их в управление или вовсе перестанет быть собственником.

Отвечая на вопрос «Кто строит» о том, как будет применяться в Санкт-Петербурге постановление № 344, корректирующее оплату коммунальных услуг, вице-губернатор сказал, что это один из первых вопросов на повестке дня.

Опрос в кулуарах показал – отношение к новичку настороженное, но в целом положительное. Председателю Ассоциации ЖСК, ЖК и ТСЖ Санкт-Петербурга Марине Акимовой понравились слова г-на Лавленцева, что собственников надо воспитывать, а не делать из них жалобщиков и доношчиков; монополистам же – умерить аппетиты, чтобы не топтали, когда тепло.

Депутат Виталий Милонов («Единая Россия») отметил, что кандидат поработал в бизнесе, человек из хорошей семьи (отец вице-губернатора Александр Лавленцев основал ГК «АРКС»). По его мнению, многое должно проясниться через месяц. К тому времени новый член правительства города обещал представить программу своей работы.

Депутат Андрей Анохин («Справедливая Россия») тоже голосовал «за»: «Я голосовал по принципу доверия к губернатору. Ему же работать с замом. К тому же я почувствовал – этот человек готов работать».

Депутат Григорий Явлинский («Яблоко») утром был удивлен, когда услышал, что город за полтора года стал краше. «У меня к нему одна задача – привести ЖКХ в порядок. Вы знаете, как растут тарифы, знаете, что отрасль монополизирована правительством города. Отсюда и цены. Время, я думаю, у всех кончилось. И пространство заканчивается тоже», – пояснил политик.

Депутат Алексей Ковалев («Справедливая Россия») советует г-ну Лавленцеву начать со знакомства с уголовными делами, которых в подведомственной сфере за последнее время очень много – мусорное, трубное и др.

ПОНЕДЕЛЬНИК, 20 МАЯ

- День рождения Сергея Владимировича ЭМДИНА, генерального директора ООО «Воздушные ворота северной столицы»

ВТОРНИК, 21 МАЯ

- День рождения Игоря Викторовича НИКУЛИНА, руководителя ООО «НК Телеформ»

ЧЕТВЕРГ, 23 МАЯ

- День рождения Андрея Юрьевича ВОЛЧКОВА, руководителя ООО «ВентПрофСистема»
- День рождения Виталия Давидовича КАГАНОВА, генерального директора ООО «Строительная компания «Теплострой»

ПЯТНИЦА, 24 МАЯ

- День проектировщика
- День рождения Леонида Константиновича МАЙОРОВА, генерального директора ООО «Пик»

СУББОТА, 25 МАЯ

- «Жилищный проект», Ледовый дворец
- День рождения Максима Валерьевича Шубарева, президента НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга»

ВОСКРЕСЕНЬЕ, 26 МАЯ

- День рождения Аркадия Геннадиевича РОМАНОВА, генерального директора ЗАО «Допуск-0»



ЮНТОЛОВО

Застройщик – ООО «Главстрой-СПб». С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте www.yuntolovo-spb.ru

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

* цены от
56 000 руб./м²

главстрой-спб

680-40-40

Пределы градостроительного терпения

Валерия Битюцкая. Вице-губернатор Ленобласти Георгий Богачев вместе с представителями профильных комитетов и местного самоуправления провел выездное совещание во Всеволожске. Нескольким застройщикам, возможно, грозит отмена разрешений на строительство, а главе муниципального образования предстоит исправлять собственные упущения.

Неясная «Поляна»

Первым объектом, который посетила комиссия, стал жилой комплекс «Земляничная поляна» на Пугаревском проезде. Причиной конфликта стала высота домов.

По данным местных активистов, вступившего в силу решения суда нет, а законность выданного градплана проверяет комитет по архитектуре. Глава МО город Всеволожск Сергей Гармаш попытался опровергнуть претензии, но вице-губернатор юридические споры пресек.

«Комитет мы послушаем, – уверил Георгий Богачев. – В чем претензии жителей?»

«Исторически здесь складывался район индивидуальной застройки, – сообщил один из собственников. – Многоэтажных зданий не было. А в комплексе будет семь этажей. И это не 17 метров, а 21! Жилая среда будет разрушена. Жители требуют, чтобы высотные параметры здания были ограничены».

Выяснилось, что опасения чуть приукрашены. Этажей будет четыре плюс мансарда.

Для того чтобы оценить масштаб проблемы, пришлось подняться на пригорок, откуда видны и окружающие дома, и стройплощадка. Судить об этажности было рано. И сложно: слишком крутой рельеф, дома стоят на высоте, а нулевая отметка зданий комплекса – у подножия возвышенности.

Глава строительного блока вздохнул: «Судя по опыту, всякое может быть. Самым правильным решением будет сделать макет с учетом разницы высот и окружающей застройки. Понимаю, что это потребует вложений от инвестора, но, возможно, мы успокоим жителей, если проект действительно вписывается в среду с учетом перепада рельефа, а не "давит" ее».

Предоставить макет и обсудить ситуацию в присутствии двоих активистов решили в конце мая. Однако жителей это не успокоило. Поспорив еще какое-то время о высоте комплекса, вымеряя будущие крыши по верхушкам деревьев, активисты заявили, что ООО «Арго инвест» (совместное предприятие группы компаний «РосСтройИнвест» и ИСГ «Таймс») нарушает санитарные зоны: рядом находится карьер.

– Так карьер же недействующий, – почти в один голос удивились упреку вице-губернатор и застройщик.

– Пятно находится в окружении земель Минобороны! – не сдавались местные, видимо, не доверяя мирному решению вопроса. – Как вы будете вести коммуникации?

– А что, строить рядом с землями Минобороны нельзя? – в свою очередь задали вопрос в ООО «Арго инвест». – Проведение коммуникаций мы согласуем.

Спор затягивался, поэтому вице-губернатор вместе с главой комитета по строительному надзору и экспертизе Михаилом Москвиным заверили всех, что вопросы прора-



МАКЕТ «ЗЕМЛЯНИЧНОЙ ПОЛЯНЫ» С УЧЕТОМ ОКРУЖАЮЩЕЙ ЗАСТРОЙКИ СДЕЛАЮТ ДО КОНЦА МАЯ

ботают и обсудят еще раз на совещании в конце месяца.

Завышенные требования?

Далее комиссия осмотрела возводимый дом на пересечении Почтовой и Советской улиц микрорайона Бернгардовка. Вернее, провела совещание перед закрытой стройплощадкой. Ни застройщика, ни генподрядчика на месте не оказалось.

На Почтовой улице, 16 ЖК «Бернгардовка» возводит ООО «СтройСервис», застройщиком выступает ООО «Оникс». Здесь появится два разноэтажных (пять и семь этажей) корпуса на 130 квартир. В то же время высота окружающей застройки не превышает четырех этажей. Это обстоятельство крайне беспокоит представителей строительного блока Ленобласти. Градплан был одобрен до утверждения ПЗЗ. Что, в общем, не противоречит закону. «Но для принятия данного решения нужно не только опираться на букву закона, но и учитывать сложившуюся застройку», – отметил Михаил Москвин.

Отвечать за спорный объект пришлось Сергею Гармашу.

– Разрешение на строительство действует, градплан действует, – начал он.

– Как действует? – удивился вице-губернатор. – Мы же выдавали предписание об отмене.

Выяснилось, что предписание было обжаловано в суде.

– Первоначально, когда проходили общественные слушания, предполагаемый объект был в двенадцать этажей. Мы договорились с предпринимателем о снижении до девяти, – обозначил эффективность своей работы г-н Гармаш.

– Ну каких девяти, Сергей Алексеевич! – не выдержал вице-губерна-

тор. – Тут же частные дома вокруг! Зачем такое строить?!

– У нас это не было запрещено, – напомнил глава МО.

– Я понимаю, что было не запрещено, но и предписания о том, чтобы строить девять и не меньше, тоже не было! – парировал Георгий Богачев.

– Не было, – согласился Гармаш.

– А как тогда? Вы же архитекторы, должны понимать, что такое девятиэтажная машина. Вот же стоят дома в четыре этажа. Почему здесь нужна эта "точка"? – негодовал строительный вице-губернатор. – Устроили междусобойчик в суде.

– Георгий Игоревич, зачем вы так? – обиженно удивился глава муниципалитета. – Какой может быть междусобойчик в суде, о чем вы говорите?

– А если никто не реагирует. Застройщик подает заявление, ответчик не сопротивляется. Суд выносит соответствующее решение. Вот это и называется междусобойчик. А это, – обернулся губернатор на стройплощадку, – беспредел.

– Мы не выдавали новое разрешение. Нами оно отменено, но оспорено в суде, – отстаивал свою точку зрения г-н Гармаш.

– То есть решение об отмене отменено, – резюмировал вице-губернатор. – А вы вынесете новое решение об отмене, которое отменено не будет. Мы на этом будем жестко настаивать.

Георгий Богачев достал схему и вместе с коллегами стал изучать, как выглядит застройка по документам, комментируя, что зоны вокруг довольно проблемные.

– Какая высота у дома? – спросил Георгий Богачев.

– Мы точно не знаем. Пять и семь этажей, – замаялся глава Всеволожска. – Надо посмотреть градплан.

– Ну как не знаете? – снова упрекнул вице-губернатор. – Градплан же вы выдавали! Он так и до 25 этажей может dorasti у вас.

Вместе с представителями Госстройнадзора было решено провести проверки, сделав все возможное для отмены разрешения на строительство.

– Застройщика приглашали? – спросил вице-губернатор

– Вызывали, – кивнул Сергей Гармаш

– Значит, не считает нужным, – подвел итог Георгий Богачев. – Еще раз пригласите настойчиво ко мне в кабинет. Мы не можем вмешиваться в полномочия местных органов власти, а это в их зоне ответственности. Но ситуация неприемлема. Нельзя строить дома такой высоты. Отменяйте до тех пор, пока это не удастся. Либо застройщик пойдет на компромисс, либо мы создадим режим наименьшего благоприятствования, если он даже не удосуживается прийти и поговорить.

С генподрядчиком, компанией «СтройСервис», корреспондент «Кто строит» связался уже после объезда. «Нет, нас ни о чем не извещали, – искренне удивился заместитель генерального директора Дмитрий Салденник вопросу об отсутствии представителей компании на объекте. – Общественные слушания по высоте мы проводили. На месте жилого комплекса раньше были магазины, но они практически разваливались. Жители попросили, чтобы в новом проекте были предусмотрены торговые зоны, и мы пошли навстречу – весь первый этаж отдаем под коммерческие помещения».

По словам представителей ООО «СтройСервис», все документы на проект в порядке и закон никто не нарушает. О сокращении этажности речи быть не может, считают

в компании, – строительство ведется согласно правовым нормам. «Более того, к нам приходят жители из соседних коттеджей, прямо на стройку, и спрашивают, каким образом у нас можно купить квартиру. Недовольства с их стороны мы не слышали», – отметила коммерческий директор Екатерина Беркутова.

На вопрос о диалоге с региональным правительством в компании отвечают утвердительно: «Мы всегда открыты для разумного диалога и ни от кого не прячемся».

Дом без хозяина

Последним адресом, который проинспектировали чиновники, стала Советская, 41. Здесь возводят малоэтажный дом.

Поглядев на строителей, Георгий Богачев обратился к главе Всеволожска: «Может, позвонить в милицию, документы проверить у граждан, Сергей Алексеевич? Прямо сейчас. Звонить, однако, не стали».

Представителя застройщика не было и на этом объекте. А сторож попытался выгнать незваных гостей, невзирая на цель их приезда.

Дом возводят на участке, ранее предназначавшемся для индивидуального жилищного строительства. Категория земель была изменена местными властями. Общественные слушания при этом не проводили – ранее это законом позволялось. Разрешение на строительство было выдано гражданке Е. А. Власовой при отсутствии положительного заключения экспертизы проектной документации. Качество дома также вызвало вопросы: уровень грунтовых вод на соседнем участке наверняка скажется на строении.

Это не единственные примеры «архитектурного хаоса» во Всеволожске. На той же Советской построили еще один дом на землях ИЖС, даже не переведя их в другую категорию. Теперь жители не могут въехать в квартиры. И на проспекте Культуры неясна ситуация с землями, а по свидетельствам местных жителей, дом и сам долго не простоят: протекающий неподалеку ручей не даст строению дожить свой век.

– А нельзя не выдавать разрешения на строительство таких домов? – спросил вице-губернатор.

– Мы видим проблему и теперь не выдаем, – оправдывался глава Всеволожска. – Но потребность в жилье все равно есть, и что нам делать?

– Сносить. В городе Санкт-Петербурге решение о сносе незаконно построенного дома есть, в городе Краснодаре многоквартирный дом реально снесен. Да, очень жалко этих людей. Но по-другому научить законному строительству у нас, видимо, не получится. Если вы не будете выдавать разрешения – это будет самострой, который есть основания снести».

Отчитаться о ситуации с объектами Сергей Гармаш пообещал до конца месяца. Сторож наконец закрыл ворота стройки, а вот вопросы пока остались открытыми.

Маневры с историческим центром

Марина Голокова. Смольный приступил к воплощению целевой программы «Сохранение и развитие территорий "Конюшенная" и "Северная Коломна – Новая Голландия"», которую скоро ощутят на себе жители исторических кварталов. Для общения с ними чиновники готовят федеральный закон, учитывающий условия переселения очередников и собственников в пока еще не существующий маневренный фонд.

Проект федерального закона о сохранении исторического центра Петербурга разрабатывает комитет по управлению городским имуществом (КУГИ). Документ будет готов до конца лета 2013 года и направлен на рассмотрение в Госдуму РФ.

Законопроект необходим для проведения работы по программе «Сохранение и развитие территорий "Конюшенная" и "Северная Коломна – Новая Голландия"», которой занимается комитет по экономической политике и стратегическому планированию. Его председатель Анатолий Котов сообщил, что в новом документе в числе прочих будут установлены условия переселения в маневренный фонд очередников из аварийного жилья и собственников домов, расположенных в исторических кварталах, – на время капитального ремонта.

Чиновник напомнил, что по сегодняшнему законодательству 5% из всех средств на капитальный ремонт домов должны оплачивать собственники. В новом законе власти хотят предусмотреть случаи отказа от оплаты этих пяти процентов. Если законопроект будет одобрен, то капитальный ремонт будет проводиться полностью на средства из бюджета Петербурга. Анатолий Котов не сомневается, что деньги у города найдутся.

На реализацию программы до 2018 года в городском бюджете предусмотрено 69 млрд рублей. В этом году выделен 1 млрд рублей, в 2014-м – 3 млрд рублей, в 2015-м – 5 млрд рублей, в 2016-м – 10 млрд рублей, в 2017-м – 20 млрд рублей, в 2018-м – 30 млрд рублей.

Инвесторы проектов развития Новой Голландии («Новая Голландия Девелопмент», дочерняя структура группы компаний Millhouse Романа Абрамовича) и Конюшенной площади (ООО «Лотос отели» и ЗАО «Оранж девелопмент») совладельцы компании «Илимп Палл» Бориса и Михаила Зингаревичей) выделяют в общей сумме 49 млрд рублей.

Председатель комитета по экономической политике и стратегическому планированию Анатолий Котов сообщил, что в 2014 году город также рассчитывает дополнительно получить 30% от общей суммы финанси-



АНАТОЛИЙ КОТОВ ОБЕЩАЕТ СБЕРЕЧЬ ЖИЛОЙ ФОНД НА ДЕНЬГИ ГОРОДА

рования из федерального бюджета – немногим более 35 млрд рублей.

Капитальному ремонту и реконструкции домов в исторических кварталах предшествуют обследование и историко-культурная экспертиза. По крайней мере эти мероприятия учтены в целевой программе. Смольный планирует их провести до конца 2014 года. По данным комитета по экономической политике и стратегическому планированию, на территориях «Конюшенная» и «Северная Коломна – Новая Голландия» предстоит обследовать в целом 418 домов.

Непосредственно на капремонт и реконструкцию домов деньги в городском бюджете не предусмотрены. Вероятность привлечения иных инвесторов Анатолий Котов исключает. Чиновник не уточнил, на чьи средства будут обновлять жилье в исторических кварталах: города, государства или бизнесменов Романа Абрамовича и братьев Зингаревичей.

В Смольном полагают, что беседы с жителями об их вынужденном переселении из исторических кварталов Новой Голландии и Конюшенной площади будут проводить управляющие компании. Анатолий Котов подчеркивает, что переселение будет временным, пока не проведут капремонт и реконструкцию жилых зданий.

Собственников планируют переселять в жилье городского маневренного фонда. Правда, оно пока еще не создано. Первые конкурсы на строительство и ре-

конструкцию жилых домов, которые войдут в маневренный фонд, Смольный предполагает объявить летом-осенью этого года.

Строительство и реконструкция жилья маневренного фонда предусмотрены на восьми территориях в Петербурге. На выбранных участках есть жилье дома, большинство из которых пребывают в аварийном состоянии. По словам Анатолия Котова, часть из них подлежит сносу, часть – реконструкции. В целом планируется подготовить 289 тыс. кв. м нового жилья.

По информации комитета, в Смольном есть пока предварительный список участков предстоящего строительства. Чиновники предупреждают, что часть их адресов может смениться.

Предварительный перечень территорий будущего маневренного фонда:

- участок, ограниченный Лиговским пр., наб. Обводного канала, Воронежской ул., ул. Константина Заслонова, Разъезжей ул.;
- квартал на Тележной ул., д. 21, 23, 25, 27, 29, лит. А и Г;
- участок, ограниченный ул. Шкапина, Библиотечным пер., включая пл. Балтийского вокзала, Митрофаньевским шоссе;
- участок, ограниченный наб. Бумажного канала, Бумажной ул., Перекопской ул., д. 8, 10, 12;
- участок 3 на ул. Солдата Корзуна;
- г. Петродворец, северо-восточнее пересечения Астрономической ул. и Ульяновской ул. (восточнее дома 21 по Ульяновской ул.);

– участок, ограниченный ул. Тамбасова, пр. Ветеранов, ул. Пограничника Гарькавого, Новобелецкой ул.;

– г. Кронштадт, участок, ограниченный ул. Литке, Кронштадтским шоссе, безымянным проездом и береговой линией Финского залива.

Программа «Сохранение и развитие территорий "Конюшенная" и "Северная Коломна – Новая Голландия"» включает в себя главным образом строительство и реконструкцию объектов инженерно-энергетического обеспечения, капитальный ремонт мостов и набережных. В ней нет ничего общего с тем, что предложила архитектурная мастерская «Студия 44» Никиты Явейна, выиграв ноябрьский конкурс на создание концепции развития тех же территорий.

Архитекторы предусмотрели увеличение общественных пространств города. Они предлагают организовать пешеходные улицы (Миллионную и Галерную), отмечая, что этим не стоит злоупотреблять, а также создать проходные двory-капилляры, которые помогут раскрыть внутренние территории и сделают их «доступными и привлекательными для всех горожан». В концепции продумана система дублирования пешеходных зон транспортным потоком, в том числе с помощью создания кольцевого движения водного и велосипедного транспорта.

Сегодня в ответ на вопрос, зачем проводили конкурс, власти разводят руками.

Город

■ **Участок под жилье в Полюстрове выставят на торги.** Фонд имущества намерен реализовать с торгов земельный участок в кварталах 24–27 Полюстрова. Аукцион на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях на срок строительства многоквартирного дома пройдет 22 мая.

За участок общей площадью 20068 кв. м город хочет получить 531 млн рублей. Сумма задатка определена в 106,2 млн рублей, шаг аукциона – в 5,4 млн рублей. Максимальная общая площадь планируемого объекта составляет 63,3 тыс. кв. м, этажность – 12–16 этажей, вместимость паркинга – 302 машиноместа.

Победитель торгов обязан начать строительство объекта в течение 11 месяцев со дня подписания протокола о результатах торгов. Завершение работ на объекте должно последовать в течение 57 месяцев со дня подписания.

■ **КГИОП борется против строительства жилья в Баболовском парке.** Арбитражные суды Санкт-Петербурга и Ленобласти, а также Тринадцатый апелляционный, решили, что инвестор АО «Стелмар Скандинавия» (Гетеборг, Швеция) законно требует выдать задание на разработку проектной документации для строительства поселка на 71 коттедж в Баболовском парке города Пушкина. Суды признали отказ в согласовании и препятствия проекту со стороны комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга (КГИОП) незаконными. Сейчас КГИОП подал каскационную жалобу, которая принята к производству. Следующее заседание по делу в Федеральном арбитражном суде Северо-Западного округа назначено на 4 июня. Позиция шведского инвестора сводится к тому, что проект будет реализован на месте не имеющей никакой исторической или архитектурной ценности производственной застройки второй половины XX века, эти здания были построены для ныне обанкротившегося сельскохозяйственного кооператива «Цветы», а затем перепроданы. По фактам странных операций с бывшим участком «Цветов» прокуратура Санкт-Петербурга подозревала мошенничество, но верны ли были эти подозрения – неизвестно.

Градозащитники обещали «достучаться» до посла Швеции, чтобы он повлиял на соотечественников и призвал их не трогать парки Петербурга.

■ **Дворовые фасады Зимнего дворца восстановят за 106 миллионов.** Государственный Эрмитаж объявил конкурс на реставрацию дворовых фасадов Зимнего дворца: Кухонного, Первого церковного, Второго церковного, а также Первого светового и Второго светового. По данным сайта госзакупок, работы оценены в 106,4 млн рублей. Реставрацию необходимо провести за 4,5–6 месяцев с момента заключения контракта. Итоги торгов будут известны 13 июня.

Последний раз дворовые фасады Зимнего дворца реставрировались в 1970–1980-е годы. Согласно конкурсной документации, на фасадах Кухонного двора, расположенного в северо-восточной части, а также на фасадах Церковных дворов в юго-восточной части сохранились участки подлинного штукатурного раствора XVIII–XX веков, на основании которых определялся колер при многочисленных окрасках здания Зимнего дворца.

На фасадах частично осыпалась штукатурка и нарушен красочный слой. Кроме того, загрязнены стены и цоколь, а элементы декора имеют трещины и сколы. В ходе реставрации, в частности, нужно расчистить поверхности, привести в порядок штукатурную отделку и цоколь, заменить деревянные двери на металлические, а также заменить водосточные трубы.

ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

интервью

Тарас Кручинин: «Говорить об экологии в Петербурге – шаманство»

Надежда Степанова. Генеральный директор ИСК «Сфера» Тарас Кручинин опровергает общепринятое мнение о комфорте жизни в центре Петербурга. Он верит в то, что малоэтажные дома вдали от городского шума вскоре займут достойное место в сегменте жилья высокого класса. О новом комплексе в Коломягах, понятии элитности и будущих проектах Тарас Кручинин поведал газете «Кто строит в Петербурге».

– Как считаете, Тарас, можно ли вашу компанию назвать предприятием «малого» бизнеса в строительстве?

– Думаю, такое обозначение несколько условно. К малому бизнесу можно отнести и строительство одного многоквартирного дома. По крайней мере по сравнению с другими проектами это вполне может быть. Однако нужно понимать, что строительство любого дома – это денежный оборот минимум в 1–2 миллиарда рублей. Правильной было бы позиционировать нашу компанию как занимающуюся точечными, выверенными и перепроверенными проектами. У нас нет надобности строить в год по 300–500 тысяч квадратных метров. Нет такого желания. Деньги ради денег – это неинтересно. Как бы пошло это ни звучало, хочется заниматься любимым делом и чувствовать себя в этом деле лучшим. Все наши проекты отличаются именно четкой выверенностью.

– У вас есть проекты и в элитном сегменте, потом вы строили комфорт-класс. И теперь опять элитный проект. Чем это объяснить? Отсутствием стратегии?

– Напротив. Скорее следованием ей. В своих проектах мы исходим прежде всего от места. Проект в Коломягах – это качественное жилье высокого класса. На Ленинском проспекте и проспекте Непокоренных – сегмент массового жилья.

– Расскажите, пожалуйста, о своем проекте в Коломягах.

– Малоэтажный жилой комплекс «Эдельвейс» в Коломягах представляет собой трехэтажный дом с мансардой. Он имеет замкнутый контур с закрытым благоустроенным внутренним двором. На каждом этаже в зависимости от подъезда расположено по три-пять квартир. Так что покупатели будут знать всех своих соседей в лицо.

– Когда был приобретен участок?

– По-моему, еще в 2005 году. С тех пор на нем непрерывно велось проектирование, которое всегда немного опаздывало за изменениями в градостроительном законодательстве. За это время правила игры на рынке кардинально поменялись уже трижды.

– У кого покупали?

– У частных лиц. Но земля не относится к территориям ИЖС (индивидуальное жилищное строительство. – прим. ред.). В отличие от большинства застройщиков в Коломягах мы обладаем полным комплектом разрешительной документации на строительство.

– Сейчас основная проблема Коломяг в том, что этот район бессистемно застраивается многоквартирными домами.

– Когда зона ИЖС застраивается многоквартирными домами – это проблема. Любой многоквартирный дом ухудшает потребительские свойства земельного участка по соседству. Кому понравится, когда у тебя двухэтажный дом, а над ним нависает пя-

ти-шестиэтажная громадина? Тем не менее есть понятие прогресса, и с этим ничего не поделаешь.

– Можно ли жилье в новом комплексе в Коломягах назвать элитным?

– Я на слово «элитный» делаю стойку, как фокстерьер. Что значит «элитный»? Я считаю неприличным произносить вслух сочетания вроде «элитный дом», «элитный автомобиль», «элитный унитаз»... Элитность, избранность всегда отличалась неким комфортом. Между тем одним из критериев комфорта всегда считалась площадь, так было еще со времен феодалов. Когда расходы на содержание дома растут, значит, ты богат, можешь себе позволить жить в большом пространстве. В Англии, например, одно время был налог на окна, каждое остекленное окно облагалось отдельным налогом.

Кроме того, в понимании комфортного жилья всегда было важно его местоположение. Наверное, это правильно, но нужно понимать, что в Лондонском Сити, например, не живут. Несмотря на то что это самое дорогое место, для жизни оно не предназначено. Там расположены скорее представительские помещения. Поэтому в Петербурге по отношению к «золотому треугольнику» термин «место» (с пониманием комфорта для жизни), я считаю, в полной мере применять неправильно. Почему? Потому что будет транспортная проблема с доступом к дому. Общественный транспорт не развит, а на частном добираться

сложно, дорожная сеть в Петербурге на такое количество транспорта не рассчитана. Будут трудности с домовой инфраструктурой, потому что прилегающие инженерные сети изношены, часто происходят аварии. Поэтому подходить к определению элитности только с позиции «локейшн» в центре города как минимум странно.

– Что тогда в Петербурге можно отнести к локациям жилья высокого класса?

– Полагаю, это понятие нужно расшифровывать с нескольких позиций. Во-первых, я исхожу из того, есть ли на территории рядом с домом детский сад и школа. Дети чувствуют себя комфортно, когда ходят в школу, не пересекая автомагистрали и не пользуясь общественным транспортом. Во-вторых, если я занимаюсь каким-то спортом или у меня есть хобби, то я смотрю на жилье, учитывая направление движения на дачу, а также наличие парка, где можно покататься на велосипеде, роликах. Третий признак локация – объекты соцкультбыта. У человека должна быть возможность совершать покупки и посещать места отдыха недалеко от дома. На четвертом месте среди всех признаков качества жилья – экология. Как ни странно, ее почему-то учитывают в последнюю очередь. Хотя... жить в Петербурге и говорить всерьез об экологии в зависимости от положения дома – это шаманство.

– Чем еще отличаются дома высокого класса?

новости компаний

■ **«Главстрой-СПб» начинает продажи квартир седьмой очереди «Северной долины».** Компания «Главстрой-СПб» начинает продажи квартир седьмой очереди строительства жилого комплекса «Северная долина». Она включает в себя четыре многоквартирных дома высотой 24–27 этажей.

К реализации предлагается 3530 квартир с полной чистой отделкой общей площадью 192 152,82 кв. м.

Ввод жилья в эксплуатацию запланирован на 2015 год.

■ **Фонд ЖКХ разместит на аукционах 6,5 млрд рублей.** Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (Фонд ЖКХ) проведет три депозитных аукциона по размещению временно свободных средств фонда на банковские депозиты.

Максимальная сумма размещае-

мых фондом средств на аукционах составит 2,3 млрд рублей, 2,2 млрд рублей и 2 млрд рублей на 14, 21 и 35 дней соответственно.

■ **«ЦДС» получил разрешение на строительство ЖК «Кантемировский».** Компания «ЦДС» получила разрешение на строительство жилого квартала «Кантемировский» недалеко от метро «Лесная». Сейчас на участке № 6 возводятся сразу четыре корпуса.

Проект квартальной застройки включает в себя возведение восьми жилых домов высотой от 19 до 25 этажей со встроенными коммерческими помещениями и подземными паркингами. На территории жилого комплекса построят образовательные учреждения, спортивные сооружения, а также благоустроенные зоны отдыха.

Строительство жилого комплек-

са будет производиться поэтапно: первая очередь будет сдана в эксплуатацию уже в конце III квартала 2014 года, вторая очередь – уже на следующий, IV квартал того же года. В 2017 году компания «ЦДС» планирует завершить проект полностью.

«Сразу после получения разрешения мы приступили к переговорам с представителями наших банков-партнеров по ипотечным программам. Пока из долгосрочных схем приобретения квартир в строящихся домах в Калининском районе доступна только рассрочка на 4 года», – комментирует руководитель отдела реализации ГК «ЦДС» Дмитрий Сидоренко.

■ **Коттеджный поселок «Золотые ключи» получил две награды.** «Золотые ключи» названы лучшим поселком класса эконом. Проект победил в ежегодном все-

российском конкурсе «Поселок года», который вручает национальные премии за достижения в области малоэтажного и коттеджного строительства.

Также были отмечены архитектурные решения для таунхаусов и дуплексов в поселке. Компания «СТАРТ Девелопмент» одержала победу в номинации «Блокированные жилые дома» конкурса «Лучший проект малоэтажного домостроения Ленинградской области – 2013». Конкурс проводится Союзом строительных организаций Ленобласти при поддержке областного правительства.

■ **Setl City приступило к строительству ЖК «Золотые пески».** Девелоперское подразделение холдинга Setl Group в Калининграде – «Setl City Калининград» – приступило к строительству и открыло продажи ЖК «Золотые пески-4»

и ЖК «Золотые пески-5», расположенных в городе Светлогорске Калининградской области. Ввод обоих объектов в эксплуатацию запланирован на III квартал 2015 года.

Корпус ЖК «Золотые пески-4» общей площадью около 5,5 тыс. кв. м будет состоять из двух секций периметральной этажности (7–8 этажей). Дом рассчитан на 82 одно-, двух- и трехкомнатные квартиры. Корпус ЖК «Золотые пески-5» общей площадью 2,4 тыс. кв. м также имеет периметральную этажность – 6–7 этажей – и рассчитан на 33 одно- и двухкомнатных квартиры. Все квартиры будут передаваться покупателям с предчистовой отделкой.

Напомним, что ЖК «Золотые пески-1» и «Золотые пески-2» уже введены в эксплуатацию, а ЖК «Золотые пески-3» планируется сдать летом 2014 года.

Поэтому подходить к определению элитности только с позиции «локейшн» в центре города как минимум странно.

Тарас Кручинин, генеральный директор ИСК «Сфера»

– Количеством квартир. Мне кажется, в доме высокого класса должно быть не более 100 квартир. Если больше, то такое жилье в качестве комфортного (элитного – тем более) даже обсуждать нельзя. Понятие элитности несколько шире. Оно подразумевает такой образ жизни, когда ты знаешь всех своих соседей, знаешь, что им не придет в голову мусорить в подъезде или ставить машину на газон. Важно и окружение объекта: зеленые насаждения, вода, желательное в удалении от магистралей и присутствующее им шума. Кроме того, и жителей должно быть немного – в пределах ста человек. Должен быть обязательно закрытый для въезда автотранспорта двор. Наш проект в Коломягах мы формировали именно по таким параметрам. У нас на каждую квартиру предусмотрено по два машиноместа в подземном двухуровневом гараже. Таким образом мы решаем два вопроса: во-первых, физическое обеспечение людей возможностью парковать машину, во-вторых, отсутствие и желания, и морального права загонять машины во двор под предлогом, что их негде ставить. Мы обеспечиваем и пешеходность, и экологичность.

– Это уже ваш второй подобный проект в Коломягах?

– Да. Я иногда шучу, что «Эдельвейс» – это работа над ошибками, хотя глобальных ошибок в прошлом проекте мы не допустили. Но если раньше дом примерно такой формы вмещал 186 квартир и на них было всего 44 гаража, то сейчас в комплексе 76 квартир и на каждую из них – по два парковочных места. Въехать на машине на внутренний двор можно только в чрезвычайных ситуациях. В целом же внутренний двор – это пешеходная территория с круглосуточной охраной.

– После первого дома в Коломягах вы перешли к строительству высотных домов,

а сейчас возвращаетесь к малоэтажному строительству. В связи с чем это произошло?

– Это можно назвать творческими метаниями, когда человек для себя выбирает, что лучше: жить на пятом этаже или на тридцать восьмом. Это два кардинально разных образа жизни и мировоззрения. Мы попробовали строить высотное жилье – поняли, что с этим справляемся. Однако у нас наконец дозрела концепция развития участка в Коломягах со строительством малоэтажного дома, и мы к ней вернулись. Могу сказать, что мне приятнее заниматься такими проектами, нежели типовым высотным домостроением.

– Есть ли в ваших ближайших планах проекты многоквартирных домов?

– Думаю, что новые объекты будем выводить на рынок осенью.

– Участок из ваших старых запасов или вы его купили недавно?

– Это наши старые запасы. Сейчас с участками тяжело, город задыхается от отсутствия площадей для грамотного развития своего потенциала. Инвесторы вынужденно переходят за КАД или рискуют и пытаются вести уплотнительную застройку, сталкиваясь с противодействием общественности и административными препонами.

досье

Тарас Кручинин

Родился в 1973 году в Ленинграде.

Учился на юридическом факультете Ленинградского государственного университета, в Санкт-Петербургском государственном университете телекоммуникаций им. проф. М. А. Бонч-Бруевича.

С 1998 по 2004 год работал в компании «Строймонтаж».

С 2006 года – заместитель генерального директора ИСК «Сфера».

С 2011 года – генеральный директор ИСК «Сфера».

Женат, двое детей.

Увлечения – горные лыжи, охота, дайвинг.



НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ **Руководство театра «Буфф» может обратиться в суд с иском к подрядной организации.** Театр «Буфф» возобновил работу в конце прошлой недели. Однако вопрос возмещения убытков театру подрядной организацией остается открытым. Если вопрос не будет решен переговорным путем, руководство «Буффа» обещает обратиться в суд.

Напомним, в театре в ночь на 17 апреля рухнул потолок в фойе второго этажа. Восстановительные работы завершились к 9 мая. В здании побывала комиссия по приемке работ по ликвидации последствий обрушения. Представители комитета по строительству и генподрядчик ЗАО «Петербургтрансстрой» осмотрели помещения, где были восстановлены и укреплены подвесные потолки. Согласно акту, составленному после обхода всех помещений театра, опасности для зрителей и работников нет. «Комитет по строительству гарантирует дальнейшую безопасную эксплуатацию здания», – говорится в сообщении на сайте городской администрации.

■ **Строительство нового павильона и ремонт зданий «Ленфильма» профинансирует «ВТБ».** Распоряжение Правительства РФ от 8 мая 2013 года № 757-р «О предоставлении государственной гарантии по кредиту, привлекаемому ОАО «Киностудия «Ленфильм»», опубликовано на официальном сайте.

Гарантия на 10 лет предоставляется в обеспечение исполнения обязательств по возврату 1,53 млрд рублей в ОАО «Банк ВТБ». Цель получения средств в «ВТБ» – осуществление проекта модернизации киностудии «Ленфильм», в том числе ремонт кинопроизводственных зданий и сооружений, строительство нового кинопавильона, приобретение и монтаж оборудования.

■ **Группа PPF планирует вложить в российскую недвижимость более 600 млн EUR.** Группа PPF чешского миллиардера Петра Келлнера планирует вложить в российский рынок недвижимости более 600 млн EUR к 2014 году.

Совокупный объем инвестиций в этот сектор вырастет до 1,2 млрд EUR. Компания будет строить торговые комплексы, логистические и деловые центры.

Основная часть средств будет направлена на спортивно-развлекательный комплекс «Митино Парк» и бизнес-парк ComCity площадью 440 тыс. кв. м в 2 км от МКАД по Киевскому шоссе. На сегодняшний день у PPF Real Estate Russia уже есть два своих торговых центра в России: «М5 Молл» в Рязани и «Ярмарка» в Астрахани.

28 МАЯ, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

ДИСКУССИЯ

“ФИНАНСИРОВАНИЕ ДЕВЕЛОПЕРСКИХ ПРОЕКТОВ: В ПОИСКАХ АЛЬТЕРНАТИВ”

WWW.PROESTATE.RU +7 (812) 640-60-70



РЕКЛАМА

В шаге от успеха

Любовь Андреева. Понятие «шаговая доступность» для современного бизнеса зачастую становится ключевым фактором его успешности и эффективности. Рынок стрит-ритейла завоевывает все большую популярность и охватывает все новые районы Петербурга.

Сегодня покупка встроенного помещения совершается не только с целью размещения бизнеса, но и для инвестирования средств. Петербуржцы все чаще приобретают встройки для последующей сдачи в аренду.

Под одежду и аптеку

«Рынок стрит-ритейла на данный момент завоевывает все большую популярность. Магазины одежды из встроенных помещений съезжают в торговые центры, а их площади занимают кофейни, кафе, рестораны, банки, магазины товаров импульсного спроса, ювелирные магазины. В дальнейшем объекты стрит-ритейла будут по-прежнему востребованы – особенно это касается помещений в первых домах у метро, помещений, рядом с которыми есть парковка, а также помещений с правильной планировкой (с максимальной полезной площадью)», – говорит Александр Ионов, коммерческий директор S. A. Ricci – Санкт-Петербург, партнер.

«По сравнению с 2011 годом в прошлом году объем сделок был значительно больше, особенно последние три месяца – тогда мы наблюдали почти ажиотажный спрос. Сегодня мы ежемесячно мы продаем более 1000 квадратных метров встроенных помещений в проектах Setl City», – комментирует Татьяна Яблокова, менеджер департамента продаж коммерческой недвижимости компании «Петербургская недвижимость».

По ее прогнозам, такая активность на рынке сохранится. Это связано с ограниченностью предложения, особенно в черте города. Средняя цена квадратного метра коммерческого помещения в границах Петербурга в строящемся доме от надежного застройщика варьируется в пределах 125–150 тыс. рублей при условии минимального взноса и максимальной рассрочки, самое



НАИБОЛЕЕ АКТИВНЫМИ АРЕНДАТОРАМИ ПОМЕЩЕНИЙ СТРИТ-РЕТЕЙЛА В ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ ГОРОДА СТАЛИ КАФЕ И РЕСТОРАНЫ

бюджетное предложение – около 80 тыс. рублей. В домах с уникальным месторасположением (оживленные трассы, уже обжитые районы) цены достигают 200–240 тыс. рублей.

В жилой недвижимости цена увеличивается вместе с ростом готовности дома, за счет ситуации на рынке. Цены же на коммерческие помещения практически не зависят от стадии готовности дома, а растут ввиду ощутимой ограниченности предложения. «За 2012 год рост составил порядка 30 процентов», – констатирует г-жа Яблокова.

Эксперты Jones Lang LaSalle под-

считали, что в начале 2013 года наиболее активными арендаторами помещений стрит-ритейла стали кафе и рестораны. За первый квартал доля этого сегмента в общем объеме сделок составила 34%, причем основная часть помещений была арендована в центральной части города. Так, на Невском проспекте появились рестораны Bibliotheca, «Марчелли's», «Счастье», «Нихао», кофейня «Шоколадница» и другие.

По данным департамента продаж коммерческой недвижимости компании «Петербургская недвижимость», основные покупатели – это продуктовые, аптечные сети,

предприятия сферы услуг (косметология, салоны красоты, детские развивающие центры). Доля инвестиционных сделок достаточно велика, порядка 30–40%. В основном инвесторы ориентируются на дальнейшую сдачу в аренду. Дальнейшая перепродажа помещений интересует единичных покупателей.

На второе место по объему закрытых сделок аналитики Jones Lang LaSalle ставят сетевые продуктовые магазины: на их долю пришлось 33% от общего количества транзакций за 1-й квартал. Продуктовые ритейлеры также заинтересованы в центральных

локациях, однако сейчас они все чаще рассматривают спальные районы Санкт-Петербурга, что связано с ограничением подъездных путей в центре города и привычным желанием потребителя совершать покупки ближе к дому.

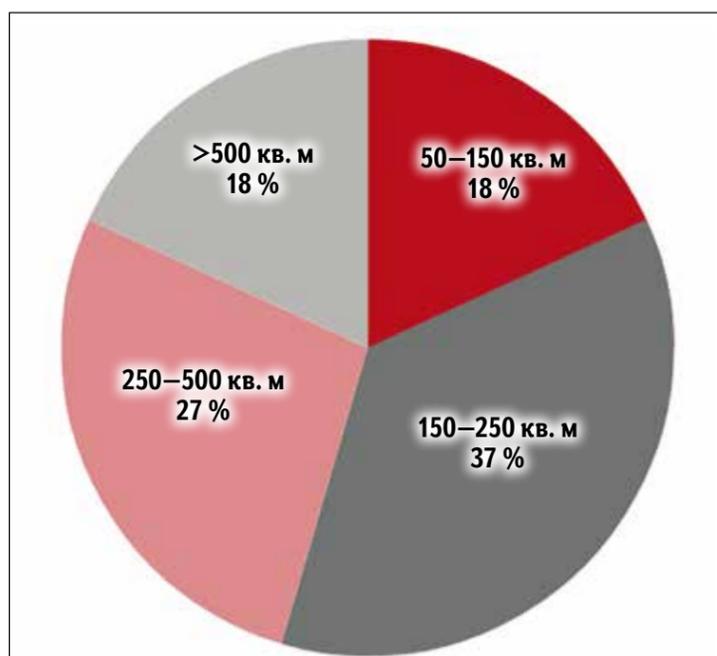
Екатерина Лапина, директор департамента коммерческой недвижимости АРИН, также говорит, что в последнее время среди наиболее активных арендаторов можно отметить продуктовые магазины и операторов общепита. На втором месте – операторы одежды и обуви, а также магазины протомарной группы. Кроме того, сегодня наблюдается оживление спроса со стороны медицинских учреждений разного профиля.

«Помещения в спальных районах, на удалении от метро, наиболее востребованы среди магазинов шаговой доступности, в том числе цветочных и хозяйственных магазинов, зоотоваров. Также существенную часть арендаторов стрит-ритейла в удаленных от центра районах составляют предприятия сферы услуг (мастерские по ремонту обуви, аптеки, салоны красоты и т.д.), создающие жителям необходимую инфраструктуру», – сообщают в Jones Lang LaSalle.

Востребованы все районы

В I квартале 2013 года наибольшим спросом для аренды пользовались объекты площадью 150–500 кв. м – на их долю пришлось порядка 64% от общего количества сделок. В то же время формат помещений 250–500 кв. м становится более популярным среди сетевых ресторанов. Самые большие запросы – 800–2000 кв. м – у про-

Распределение спроса по типам помещений, Санкт-Петербург



Распределение спроса по типу арендатора встроенных помещений, Санкт-Петербург



Арендные ставки на ликвидные встроенные помещения

Местоположение	Арендные ставки, руб. за 1 кв. м в мес.
Невский пр.	4000–18 500
Загородный пр., Владимирский пр., Большой пр. П. С., Московский пр., Садовая ул., Староневский пр.	2500–5500
Основные торговые магистрали спальных районов	1800–4500
Отдаленные от станций метро улицы	900–2000

Источник: АРИН

дуктовых сетей. Срок экспозиции помещений, расположенных на основных торговых коридорах в непосредственной близости от метро, составляет в среднем от двух недель. Объекты менее востребованного формата могут экспонироваться до нескольких месяцев в зависимости от установленных собственником условий.

«Арендные ставки на помещения стрит-ритейла достаточно разнообразны. Если рассматривать основные торговые коридоры, то, к примеру, средняя арендная ставка на Большом проспекте Петроградской стороны составляет 4000 рублей за квадратный метр в месяц; при этом стоит отметить, что четная сторона проспекта ценится меньше, чем нечетная, поскольку на ней нет парковки. На Невском проспекте средняя ставка аренды сейчас находится на уровне 6500 рублей за квадратный метр в месяц; исключение составляют помещения, расположенные на Невском проспекте, 32, в них арендная ставка за квадратный метр в месяц – 20 тысяч рублей», – говорит Александр Ионов.

В спальных районах арендная ставка на помещения, расположенные у станций метро, составляет в среднем 2500–3500 рублей, в отдаленных уголках – 1000 рублей за квадратный метр в месяц. Рост ставок в I квартале 2013 года был неравномерным и зависел от местоположения объектов. Так, если говорить о Невском проспекте, то здесь максимальные ставки аренды в среднем увеличились на 10% и достигли 2,1–3,2 тыс. USD за квадратный метр в год. Максимальные арендные ставки на Садовой улице и Литейном проспекте выросли на 10–15% и составили 1,6 тыс. USD и 1,1 тыс. USD за квадратный метр в год соответственно. В то же время на Большом проспекте П. С. ставки аренды остались на прежнем уровне и не превышали 2000 USD за квадратный метр в год (данные Jones Lang LaSalle).

Эксперты S. A. Ricci – Санкт-Петербург отмечают среди арендаторов встроенных помещений популярность следующих районов города: Приморского, Московского, Фрунзенского, Центрального, Петроградского.

Аутсайдерами являются Красногвардейский, а также частично Василеостровский район, поскольку в нем существуют определенные сложности с трафиком. На Васильевском острове популярностью пользуются стрит-ритейле пользуются только помещения у станций метро «Василеостровская» и «Приморская», а также 8–9-я линии В. О. и пешеходная улица, расположенная на 6–7-й линии В. О.

Екатерина Лапина называет среди популярных районов Московский, Центральный, Петроградский, Выборгский, Калининский, Приморский, Красносельский и Кировский. «Непопулярных районов нет. Есть менее интересные месторасположения: у станций метро "Выборгская", "Пролетарская", "Рыбацкое", "Обухово", "Деяткино", – добавляет эксперт.

В новостройки с комфортом

Сейчас большинство застройщиков изначально закладывают в проект коммерческие помещения под продуктовый магазин, общепит, банк, салон красоты на первых этажах новостроек. Это связано в первую очередь с тем, что квартиры на первых этажах, предназначенные для коммерческой деятельности. «Новые помещения соответствуют всем требованиям арендаторов (количество электроэнергии, наличие зоны погрузки-разгрузки товаров, витрин, наличие нескольких выходов), что значительно снижает дополнительные затраты арендаторов на открытие новой точки», – объясняет Татьяна Яблокова.

Так, для обеспечения жителей «Жемчужной премьеры» всеми необходимыми товарами и услугами в шаговой доступности по периметру микрорайона располагаются объекты коммерческой инфраструктуры – встроенные помещения на первых этажах жилых домов. В новом микрорайоне каждый житель сможет найти все необходимое для комфортной жизни, не выезжая за пределы своего квартала.

В квартале «Жемчужная премьера» представлено около 6000 кв. м встроенно-пристроенных коммерческих помещений площадью от 35 до 270 кв. м при высоте потолков от 2,86 до 5,7 м.

«ЮИТ Санкт-Петербург» предлагает на продажу коммерческую недвижимость и встроенные коммерческие помещения в новостройках. Так, реализуются помещения в коттеджном поселке Кюмлено (Всеволожский район Ленобласти), жилых комплексах Suomi, «КИМа, 1» и «Костромской, 10».

Продается и коммерческая недвижимость в домах «Лен-СпецСМУ»: ЖК «Юбилейный квартал», «Орбита», «Талисман», «Радуга», «Дом на Авангардной», «Октябрьская набережная» и т. д.

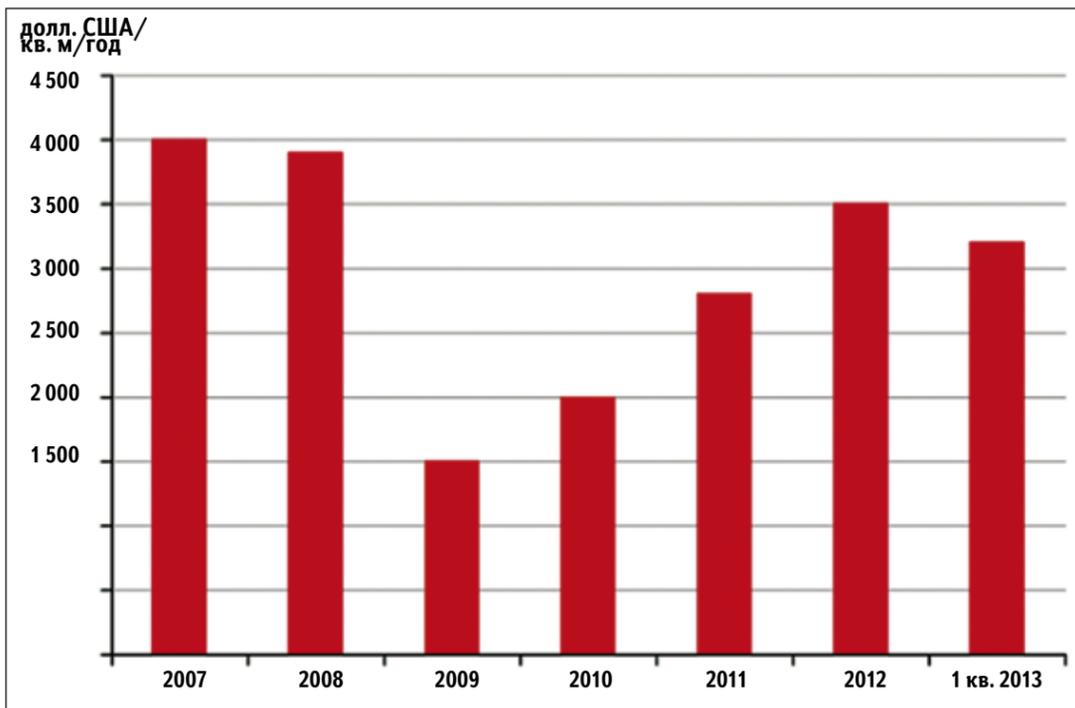
«Сегодня поступает все больше заявок на помещения в новых жилых кварталах», – отмечает Екатерина Лапина.

Многие сетевые операторы пересматривают логистику своих магазинов с учетом более точного определения «своего покупателя». Например, ювелирный магазин с дорогостоящей продукцией не будет арендовать площадку у станции метро «Выборгская» или «Проспект Просвещения», а расположится в более престижных районах города: Московском, Петроградском или Невском.

Также есть огромный интерес со стороны продуктовых магазинов на все активные перекрестки города, популярные ТЦ и новые жилые кварталы. Их даже не смущает конкуренция со стороны других представителей этого сегмента. Можно прогнозировать, что вскоре мы увидим все большее развитие этого направления.

Многие представители одного и того же сегмента рассматривают площади по соседству со своими конкурентами с целью формирования группы магазинов одного профиля, создания профильных зон.

Динамика премиальных арендных ставок встроенных помещений, Санкт-Петербург



Источник: Jones Lang LaSalle

Помещения, проданные Фондом имущества в 2012 году

Объект продажи	Количество объектов	Суммарная площадь объектов, кв. м.	Суммарная конечная цена, млн руб.	Средний коэффициент превышения по итогам торгов
Встроенные нежилые помещения в СОБСТВЕННОСТЬ (аукционы, публичное предложение). Совместно с помещениями продана доля земельного участка (692/743) за 3,2 млн руб.	373 В т. ч. 15 по публ. предл. В т. ч. 254 на электронных аукционах	49 372,7 В т. ч. 1267,9 по публ. предл. В т. ч. 33 891,7 на электронных аукционах	1746,7 В т. ч. 37,7 по публ. предл. В т. ч. 1241,7 на электронных аукционах	1,6 1,6 – на электронных аукционах 1,7 – на очных аукционах
Встроенные нежилые помещения, нежилые здания в АРЕНДУ (аукционы)	124 В т. ч. 7 зданий	12 832,2	180,4	2,5

Источник: Фонд имущества Санкт-Петербурга

КОММЕНТАРИИ



Екатерина Лапина, директор департамента коммерческой недвижимости АРИН:

– Располагая магазин или банк в помещении стрит-ритейла, компания может использовать витринные окна как дополнительный и постоянный источник рекламы. Кроме того, выбирая площадку подобного формата, продавец рассчитывает продать свой продукт не только тому покупателю, который специально идет за покупкой, но и тому, кто готов совершить импульсную покупку просто проходя мимо. Среди недостатков стоит отметить, что помещение арендатору, как правило, приходится обслуживать самостоятельно, а это не входит в круг интересов его деятельности. Однако полагаю, что все больше собственников передадут управление помещениями в руки управляющих компаний, что приятно арендатору и удобно арендодателю.



Татьяна Яблокова, менеджер департамента продаж коммерческой недвижимости компании «Петербургская недвижимость»:

– Начало года было активным – весной 2013 года в компании прошли несколько крупных сделок

с бюджетом 50–100 миллионов рублей. Спрос на коммерческие помещения не уменьшается, поэтому о стагнации рынка говорить не приходится. Предложение по-прежнему в основном за счет проектов за КАД. Предложение в черте города ограничено, такие коммерческие помещения раскупаются достаточно быстро и не задерживаются на рынке вне зависимости от района. Поэтому нельзя сказать, что есть явные районы-аутсайдеры.



Александр Ионов, коммерческий директор S. A. Ricci – Санкт-Петербург, партнер:

– Среди преимуществ стрит-ритейла можно выделить охват большого потока людей и автомобилей, в большинстве случаев возможность работы круглосуточно. Но существует и ряд недостатков. Например, при отсутствии парковки существует вероятность потери определенной категории покупателей. В центральных районах большим недостатком является очень маленькое количество электроэнергии, поэтому арендаторам приходится докупать мощность, что требует дополнительных серьезных затрат, в частности это касается заведений общепита. Также зачастую в центральных районах города объекты имеют удачную локацию, но у помещений слишком мало полезной площади (из-за большого количества несущих стен), поэтому арендатору прихо-

дится переплачивать за неиспользуемые квадратные метры. Но чаще всего арендаторы готовы нести дополнительные затраты, чтобы приспособить помещение для ведения бизнеса.



Анна Лапченко, старший консультант отдела стрит-ритейла Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге:

– Рынок стрит-ритейла продолжает активно развиваться. Основной спрос по-прежнему сосредоточен на главных торговых коридорах города. Однако в ближайший год будет происходить постепенное увеличение спроса на аренду встроенных помещений, расположенных в спальных районах города. Это связано с вводом новых жилых комплексов, в которых первые этажи занимают коммерческие помещения, отвечающие основным требованиям арендаторов. Вряд ли стоит ожидать существенной коррекции условий работы на рынке. Но в связи с ужесточением требований к сверхлимитному потреблению электрической мощности основная часть операторов, развивающихся в формате стрит-ритейла, – такие как банки и сегмент общественного питания – не смогут рассматривать помещения с установленными низкими границами разрешенной мощности, что может послужить причиной для изменения арендных условий со стороны собственника.

ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

закон

Земельная реформа в действии

Евгений Иванов. На прошлой неделе парламент РФ и ЗакС Петербурга приняли несколько важных законов о земле. Утверждена методика расчета цены на земли различного назначения и определен порядок аренды сельхозземель.

Цена с коэффициентом

На прошлой неделе Законодательное собрание Петербурга приняло закон «О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга "Об установлении цены земельных участков в Санкт-Петербурге"».

Приватизация земельных участков в северной столице фактически остановилась после окончания в июле 2012 года льготного периода приватизации земли и полной переоценки ее кадастровой стоимости.

Согласно новому закону выкуп участков в частную собственность будет производиться на основании корректирующих коэффициентов к кадастровой стоимости. Для граждан, приватизирующих землю под индивидуальными жилыми домами, дачами и для садовых участков, льготный коэффициент составит 0,05. А для инвесторов, получивших землю под проекты, сданные в эксплуатацию до 1 июля 2012 года, коэффициент составит 0,1. Хотя инвесторы должны помнить, что их льгота действует лишь до конца текущего года. Для всех прочих собственников зданий применяется коэффициент 0,25. К сельхозземлям в пределах городской черты льготы не предусматриваются, так как такие земли оцениваются по кадастру достаточно низко.

Теперь выкупная цена для земельных участков будет рассчитываться как произведение кадастровой цены и корректирующего коэффициента.

Сельхозземли на три года

Договоры аренды земельных участков для сельскохозяйственных нужд отныне будут заключаться минимум на три года.

Об этом говорят поправки отдельных положений Федерального закона от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», которые Правительство РФ одобрило 25 апреля 2013 года.

В пункте 3 статьи 9 федерального закона говорится, что «минимальный срок договора аренды земель-



ПО НОВОМУ ЗАКОНУ К СЕЛЬХОЗЗЕМЛЯМ В ПРЕДЕЛАХ ГОРОДСКОЙ ЧЕРТЫ ЛЬГОТЫ НЕ ПРЕДУСМАТРИВАЮТСЯ

ного участка из земель сельскохозяйственного назначения не может составлять менее 3 лет, за исключением случаев, установленных Федеральным законом». Максимальный срок договора аренды по новому закону – 49 лет. Речь идет об аренде участков только для сельхозугодий.

Ранее минимальный срок аренды в законе не был оговорен. Власти отмечают, что, пользуясь этим обстоятельством, собственники сдавали участки в аренду менее чем на один год – такие договоры по действующему законодательству не подлежат обязательной государственной регистрации.

Между тем надзор за соблюдением требований земельного законодательства юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями проводится раз в 3 года. В связи с этим, как поясняют в правительстве, «выявление и пресечение правонарушений, связанных

в том числе с самовольным снятием, перемещением или уничтожением плодородного слоя почвы, порчей земель в результате нарушения правил обращения с пестицидами и агрохимикатами или иными опасными для здоровья людей и окружающей среды веществами, а также захлыванием и загрязнением отходами производства и потребления земельных участков, переданных в аренду на срок менее 1 года, практически невозможно».

Под ИЖС для детей

Законодательное собрание также приняло изменения в закон «О предоставлении земельных участков для индивидуального жилищного или дачного строительства гражданам, имеющим трех и более детей».

По введенной в закон норме, в первоочередном порядке земельные участки предоставляются гражданам, имеющим троих

и более детей, в числе которых ребенок-инвалид (дети-инвалиды). До настоящего времени этот порядок действовал только в отношении семей, где детей пятеро и более.

Несоответствие федеральному закону

На прошлой неделе случилось еще несколько знаковых событий в законодательной земельной сфере. Так, Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа подтвердил, что отдельные положения закона Санкт-Петербурга о порядке предоставления инвесторам объектов недвижимости для строительства и реконструкции не соответствуют федеральному законодательству.

В конце 2012 года Петербургское УФАС России обратилось в Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском, в котором просило признать эти

несоответствия. Губернатор подал кассационную жалобу, однако Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа оставил в силе решение суда первой инстанции.

Петербургский закон разрешал передавать отдельным инвесторам землю или здания без конкурсных процедур. По мнению УФАС, этот порядок способствовал коррупции, ущемлял интересы других возможных участников и даже самого города. Кроме того, деление инвесторов на потенциальных и стратегических могло создать неравные условия доступа к объектам недвижимости Санкт-Петербурга, отметили в УФАС.

Кроме того, Управление Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу признало нарушающими закон действия исполнительных органов власти Санкт-Петербурга по объединению земельных участков, находящихся в городской и частной собственности. Об этом сообщил депутат Законодательного собрания Алексей Ковалев. Народный избранник неоднократно обращался с заявлениями о незаконности этих операций в Следственный комитет, прокуратуру и ФАС. Объединение участков приводит к образованию новых, уже находящихся в общей долевой собственности. В дальнейшем частные владельцы доли имеют право на приватизацию городской доли без конкурсных процедур, что позволяет провести выкуп по цене в сотни раз меньше рыночной.

Вывод ФАС, сообщил депутат, относится к участкам на Красногвардейской площади, 2, лит. К (здесь планировалось строительство «Охта-центра») и на набережной Лейтенанта Шмидта, 21 (бывший завод «Прибор», где планируется элитная жилая застройка).

Алексей Ковалев оценивает решения ФАС как положительные. В случае их вступления в силу в дальнейшем появится возможность признания последующих сделок с участками недействительными.

развитие

В Южном обследуют территорию

Любовь Андреева. Территория, на которой будет построен город-спутник Южный, будет исследована на предмет незарегистрированных воинских захоронений времен Великой Отечественной войны.

Компания «Старт Девелопмент» на прошлой неделе объявила о начале масштабных полевых и архивных исследований, в ходе которых поисковики обследуют территорию на предмет обнаружения утерянных и незарегистрированных воинских захоронений, а также непогребенных останков советских солдат.

Поисковые и архивные исследования будет проводить поисковый

отряд «Ингрия» исторического факультета Санкт-Петербургского государственного университета.

По словам генерального директора компании «Старт Девелопмент» Андрея Назарова, за три года поисковики смогут детально обследовать всю территорию первой очереди города-спутника Южный. «Для нас проведение подобных исследований было принципиальным

моментом. Жалко, что поисковые работы начнутся только сейчас, спустя почти 70 лет после окончания Великой Отечественной войны. Но война не закончена, пока не похоронен последний солдат, и я рад, что мы можем поучаствовать в этом благородном проекте», – говорит он.

Напомним, что в разгар майских праздников комиссия по внесению изменений в Генеральный план Санкт-Петербурга рассмотрела вопрос о территории планируемого строительства города-спутника Южный.

По данным депутата Законодательного собрания Алексея Ковалева, комиссия отказалась рассматривать все предложения граждан, выдвинутые на прошедших с 28 марта по 2 апреля этого года публичных слушаниях.

При голосовании все, кроме Алексея Ковалева, члены комиссии проголосовали за одобрение проекта, разработанного Научно-исследовательским и проектным центром Генерального плана Санкт-Петербурга. При этом руководитель НИПЦ Юрий Бакей уверенно отрицал наличие

на территории будущей застройки Кондапокшинского леса. Ранее Юрий Бакей уже отстаивал эту позицию: «Это не лес, а болото с самосевом. Он появился на месте заброшенных торфоразработок».

Алексей Ковалев отмечает что городскому парламенту придется рассматривать проект изменений в Генплан, который народный избранник считает «некомпетентным», приводит его слова пресс-служба партии «Справедливая Россия».

Возможно, исследовательские работы поставят точку в этом споре.

Олег Рыбин открыл виды на Петербург

Марина Голокова. Новый председатель комитета по градостроительству и архитектуре (КГА) Олег Рыбин настроен прежде всего на «совершенствование Градостроительного кодекса». В числе прочих дел он собирается продвинуть поправки в федеральный закон, связанные с ограничением высотности, вернуть должность главного художника Петербурга и продумать все возможности сохранения жилья в центре города.

Предложение возглавить комитет по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга Олег Рыбин получил от губернатора Георгия Полтавченко в период творческого затишья. Оставив должность заместителя главы Москомархитектуры, он взял паузу. Переговоры с представителями Смольного о должности в Петербурге длились полгода. За это время Олег Рыбин «выяснил, что нужен не "свой человек", не перспективный менеджер, а опытный специалист». Чиновник сделал акцент на том, что главный архитектор прежде всего должен хорошо знать город, его структуру и архитектуру, а не финансы и статистику.

Г-н Рыбин отметил, что ему предстоит заниматься в большей степени «градостроительными вещами». Так, для него на первом месте продвижение изменений в Градостроительном кодексе Российской Федерации, которые были инициированы Георгием Полтавченко еще в прошлом году. Речь идет об ограничении высотности зданий в десятикилометровой зоне от границ Петербурга. Благодаря этим поправкам власти хотят сохранить зону видимости и снизить нагрузку на инфраструктуру приграничных территорий.

Чиновники предлагают установить в десятикилометровой зоне высотный предел в 40 метров, в то время как сегодня предельная высота зданий составляет 48 метров. При этом отклонение от нового регламента не должно выходить за рамки трех этажей.

Инициативу губернатора Олег Рыбин называет политически смелым шагом, поскольку данный законопроект касается не только Петербурга, но и Ленинградской области, Москвы и Московской области. Проект закона планируется в ближайшее время направить на рассмотрение в Госдуму Российской Федерации.



ГЛАВА КГА ПОРАБОТАЕТ НАД ЗАКОНОМ

Участники рынка считают, что такой законопроект нужно было продвигать гораздо раньше, когда приграничные территории еще были свободны от высотной застройки. Сегодня на участках рядом с КАД построены и продолжают активно строиться дома высотой не менее 48 метров. Помимо этого к реализации готовятся уже согласованные проекты очередных подобных высоток с предельными параметрами. Новый закон их не коснется.

Олег Рыбин пообещал вернуть должность главного художника Петербурга, который будет контролировать облик прежде всего исторического центра. «Информационные щиты и рекламные растяжки возможны в любом другом городе, но в Санкт-Петербурге совсем иная ситуация, и ею предстоит заняться главному художнику», – говорит Олег Рыбин.

Вопросы, связанные с сохранением исторического центра, – отдельная тема, к которой чиновник, очевидно, вплотную еще не подходил. По крайней мере сейчас он говорит о ней, опираясь лишь на целевую программу «Сохранение и развитие территорий "Конюшенная" и "Северная Коломна – Новая Голландия"», рассчитанную до 2018 года (о ее реализации читайте на с. 5). По словам Олега Рыбина, в рамках этого документа на подготовку проектов планировки территорий в двух исторических кварталах предусмотрено 27 млн рублей. Однако к проектированию можно будет приступить лишь после того, как закончится обследование всех домов. По расчетам чиновника, проекты планировки территорий будут готовы в лучшем случае в 2014 году.

В КГА пока не знают, каким будет

характер обновления домов в кварталах «Конюшенная» и «Северная Коломна – Новая Голландия». Олег Рыбин полагает, что самое правильное слово применительно к предстоящей работе – это «приспособление». Другой вопрос, под какие функции. Председатель КГА уверяет, что «главное – не потерять жилую функцию в центре Петербурга», в противном случае центр будет состоять из одних офисов и в нем не останется жизни. Главный архитектор отмечает, что с наибольшей вероятностью приспособление коснется первых этажей. Их планируется приспособить под объекты инфраструктуры.

Олег Рыбин сказал, что правительство сегодня рассматривает несколько вариантов обновления исторического центра. Во-первых, разработать особые нормы, рассчитанные только на памятники архитектуры и исторические здания. Эту идею чиновникам подсказал архитектор Евгений Герасимов, выступая месяцем ранее на заседании первого совета по градостроительной деятельности при Правительстве Санкт-Петербурга. Благодаря таким нормам можно будет сохранить жилую функцию в зданиях.

Во-вторых, власти рассматривают возможность «расчистить» вторые, третьи дворы в кварталах. Эта идея предложена архитектурной мастерской «Студия 44» Никиты Явейна, выигравшей конкурс на концепцию развития территорий «Конюшенная» и «Северная Коломна – Новая Голландия». Архитекторы отмечают, что двойные, тройные и четверные проходные дворы «явно проигрывают фасадам зданий на первой линии». В концепции предложено уравнивать их статус.

Третий, и самый простой, вариант развития исторического центра – капитальный ремонт зданий с заменой инженерных сетей. Что и отражено в целевой программе.

■ «ЛенСпецСМУ» досрочно погасило еврооблигации первоначальным объемом 150 млн USD. ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» исполнило обязательство по уплате дохода за десятый купонный период и второму амортизационному погашению, а также добровольно досрочно полностью погасило еврооблигации, размещенные в 2010 году, первоначальным объемом 150 млн USD.

В общей сложности 13 мая 2013 года ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» было выплачено 136 826 375 USD. В соответствии с графиком платежей первые 11 % суммы займа уже были выплачены в феврале 2013 года.

ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ», руководствуясь условиями договора займа, воспользовалось возможностью полностью досрочно погасить остаток ссудной задолженности по еврооблигациям в очередную дату амортизационного погашения в мае 2013 года и выполнило предусмотренную договором процедуру предварительных уведомлений. Досрочное погашение еврооблигаций было осуществлено в первый рабочий день, следующий за выходными и праздничными днями в Российской Федерации (9–12 мая 2013 года).

Решение о досрочном погашении было принято в рамках оптимизации кредитного портфеля компании, в том числе в целях минимизации валютных рисков.

■ Группа компаний «Интеко» начинает продажи в элитном доме «Монферран». Группа компаний «Интеко» объявила о старте продаж апартаментов в элитном доме «Монферран» в исторической части Санкт-Петербурга по адресу Конногвардейский бульвар, 5, сообщается в пресс-релизе группы.

Объект расположен поблизости от здания Сената и Синода, Медного всадника и Исаакиевского собора, архитектором которого был Огюст Монферран, в чью честь дом и получил свое название.

«Монферран» построен в классических традициях петербургской архитектуры, сохранил исторический фасад дома прича (служителей) Исаакиевского собора. Проектом предусмотрены апартаменты с открытыми террасами, с которых открывается уникальный вид на городские панорамы с безусловной доминантой – Исаакиевским собором.



Государственное автономное учреждение
«Управление государственной экспертизы
Ленинградской области»

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

www.loexp.ru



НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА:

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

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА

ВЕДЕНИЕ ФОНДА РЕЗУЛЬТАТОВ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ

ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

архитектура

Знак качества

Марина Голокова. Петербургские архитекторы и инвесторы попытались прийти к единому решению в определении «высокого качества жизни» в северной столице.

Напоминая о том, что дорожке не значит лучше, зодчие советуют застройщикам обратиться к эстетике советской архитектуры, чтобы сохранить хоть какой-то комфорт в современном жилье экономкласса. Бизнесмены к этому пока не готовы.

В основе многих современных жилищных проектов лежат субъективные взгляды инвесторов и архитекторов на комфортную жизнь. В отсутствие строгих норм жилье делится на классы по законам рынка. Чем больше потребности населения в жилье, тем ниже класс массовой застройки. Девелоперы придерживаются мнения, что сейчас наступило то время, когда понятие комфорта в целом стало сводиться к измерению жилой площади. Однокомнатная квартира площадью 50 кв. м считается жильем повышенной комфортности, площадью 37 кв. м – жильем экономкласса.

Изменить такой взгляд горожан на эстетику жилья архитекторы предлагают путем заранее продуманных в проекте планировок квартир. В Петербурге есть девелоперы, которые предусмотрели такой подход. Яркий пример – смарт-планировки квартир жилого комплекса на улице Оптиков (инвестор – компания Legenda Intelligent Development). Компания кладет в основу планировки помещения с конкретными функциями, в част-

ности спальни и гостиной. Для каждой квартиры предусмотрен индивидуальный дизайн интерьера. Речь идет о квартирах площадью от 22 до 86 кв. м.

Архитектор Владимир Григорьев, поддерживая такой подход, отмечает, что дело вовсе не в площади. «Если человек чувствует себя комфортно, это не иллюзия, это ощущение», – подчеркивает он. По словам генерального директора агентства недвижимости Home estate Елены Амировой, к комфортному жилью есть некоторые минимальные требования. «Понятно, что застройщики их не всегда выполняют, но это обусловлено самим рынком: застройщики таким образом стараются снизить конечную стоимость жилья для покупателя. В результате появляются студии площадью менее 25 кв. м или однокомнатные квартиры с кухней менее 8 кв. м. Но при этом именно такое жилье раскупается сейчас в первую очередь. Любый дом, который можно считать комфортным, должен иметь продуманные планировки, несмотря на площадь квартиры, он должен быть долговечным, должна быть предусмотрена звукоизоляция», – говорит Елена Амирова.

Индивидуальный подход к планировке дает девелоперам право позиционировать свои проекты как жилье комфорт-класса. Экономический класс проектировщики по-

ВЛАДИМИР ГРИГОРЬЕВ:
«ЕСЛИ ЧЕЛОВЕК ЧУВСТВУЕТ СЕБЯ КОМФОРТНО, ЭТО НЕ ИЛЛЮЗИЯ, ЭТО ОЩУЩЕНИЕ»



прежнему продумывают не мудрствуя лукаво – по стандартным планировкам, сложившимся еще в советское время. Градостроительные же схемы и архитектура проектов при этом в целом создаются по иным правилам.

Архитектор Михаил Мамошин считает, что не стоит пренебрегать традициями советских зодчих. Если планировка современной квартиры повторяет схему жилья 1970-х годов, то эстетики того времени следует придерживаться и в структуре здания, и в планировке дворовых территорий. Архитекторы признают, что сегодня при строительстве жилья экономкласса утрачена традиция создавать большие дворы, свободные пространства для горо-

жан. Все объясняется экономией дорогих площадей.

Взгляды инвесторов и архитекторов разнятся и на повышенные классы жилья. По мнению Елены Амировой, класс объекта должно определять несколько факторов. «Безусловно, то время, когда элитное жилье определяется только локацией, уходит в прошлое. Должны быть какие-то веские аргументы, почему человек переплачивает в среднем 50 тысяч рублей за квадратный метр, покупая не бизнес-класс, а элитку», – говорит Елена Амирова. – Это должен быть объект, в котором предусмотрены все условия комфортного и даже роскошного проживания: высокий уровень сервиса, дорогие каче-

ственные материалы, инженерия, дизайнерская отделка, отопляемый паркинг, хорошая охрана, места общего пользования – сигарная комната, лобби-бар и прочее, – благоустроенная прилегающая территория. Конечно, локация у объекта также должна быть уникальной».

Между тем архитекторы напоминают, что уникальная локация – понятие относительное. Далеко не каждый житель Петербурга считает комфортной жизнь в центре города, в то время как квартиры в том же «золотом треугольнике» позиционируются в качестве элитной недвижимости. Деление жилья на классы остается главным образом требованием рынка, а не архитектуры.

РЕКЛАМА

WEB-Realtor
2013

INTERNATIONAL REAL ESTATE AWARDS
2013

WEB-Realtor 2013

14 июня
Санкт-Петербург

Международный конкурс
в сфере недвижимости

РЕКЛАМА

IV СЪЕЗД
СТРОИТЕЛЕЙ
СЗФО
2013

29 МАЯ

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
КОНСТАНТИНОВСКИЙ ДВОРЕЦ

ПОД ПАТРОНАЖЕМ Полномочный представитель Президента РФ в СЗФО	ОРГАНИЗАТОРЫ СПЕЦИАЛЬНЫЙ РЕСУРС НАЦИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ЦНО Стратегическое партнерство «Северо-Запад»	ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНВЕСТИР СРО НИ «Строительный ресурс» ТИТУЛЬНЫЙ ПАРТНЕР ГАНЗАКОМБАНК
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР СТРОИТЕЛЬНЫЙ	ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНТЕРНЕТ-ПАРТНЕР ОСН	

ДСК «ВОЙСКОВИЦЫ»: от оборонного заказа – к стратегическим задачам

В 1953 году в поселке Войковицы Гатчинского района Ленинградской области начал работу новый завод железобетонных изделий.

Подконтрольный Управлению военно-строительных работ Министерства среднего машиностроения Гатчинский завод ЖБИ № 1 взял на себя производство фундаментных блоков и дорожных плит для региональных оборонительных и промышленных объектов.

Последующие 40 лет предприятие трудоустраивает значительную часть населения поселка Войковицы и обеспечивает конструктивными элементами почти четверть строек Ленинграда и ближайшей Ленинградской области. Относительно безболезненно завод преодолевает даже перестроечные годы: руководству удается удержать высококвалифицированных инженеров и рабочих, а также сохранить производственные мощности. Продукция завода впервые попадает на свободный рынок – гатчинские ЖБИ используются при строительстве корпусов фабрики «Филипп Моррис», завода «Форд» во Всеволожске, ряда объектов в Псковской области.

Начало же 2000-х завод встречает не в лучшей форме. Финансирование по военно-строительной линии не до конца восстановилось после экономического кризиса – завод даже пришлось вывести из системы Спецстроя РФ, а для свободного рынка ассортимента из фундаментных блоков, колонн и дорож-

ных плит, мягко говоря, недостаточно: городу нужно жилье.

Возможность влиться в растущий рынок доступной недвижимости приходит из Москвы: начать строительство в Санкт-Петербурге готовится ГК «СУ-155». Крупнейший отечественный строительно-промышленный холдинг намеревается реализовать в городе свою традиционную стратегию – массовое строительство недорогих крупнопанельных жилых кварталов с социально-бытовой инфраструктурой. Чтобы следовать этому сценарию, «СУ-155» требуются свои производственные мощности в регионе – с ними жилье можно строить и продавать на 15–20% дешевле рынка.

В апреле 2004 года ЗАО СК «РосСтрой», представляющее интересы ГК «СУ-155» на Северо-Западе, закрывает сделку по приобретению гатчинского завода ЖБИ № 1. Чуть больше года спустя, 25 мая 2005-го, обновленный завод приступает к строительству своего первого жилого дома – 17-этажного панельного здания разработанной ГК «СУ-155» серии И-155.

К 2008 году гатчинский завод ЖБИ № 1 полностью модернизирован и готов к реализации крупномасштабных строительных проектов. 500 млн рублей, вложенных ГК «СУ-155» в развитие производства, позво-



лили создать на предприятии строительномонтажную базу, запустить современные конвейеры по выпуску стеновых панелей и организовать склад готовой продукции. С этого момента завод ЖБИ № 1 получает новое имя – домостроительный комбинат «Войковицы» – и становится главным поставщиком и подрядчиком по всем петербургским проектам ГК «СУ-155».

Располагая собственными производственными и монтажными мощностями, ГК «СУ-155» наращивает объемы строительства в Петербурге с 50 тыс. кв. м в год в 2006–2007 годах до 120 тыс. кв. м в год в 2011 году. Собственный ДСК позволяет группе компаний успешно преодолеть рецессию конца 2000-х – несмотря на сложную макроэкономическую ситуацию, СУ-155 даже не приостанавливает ни одного проекта на Северо-Западе. К 2012 году совокупная площадь объектов, построенных из войковицких ЖБИ, достигает 1 млн кв. м.

С начала 2012 года ГК «СУ-155» возобновила развитие ДСК «Войковицы». В рамках

программы технического перевооружения и диверсификации производства, в которую уже вложено порядка 200 млн рублей, комбинат уже получил дополнительные линии по выпуску ЖБИ, электромонтажного и сантехнического оборудования, а также металлоконструкций. Еще 1,2 млрд рублей предполагается инвестировать до конца 2013 года в строительство двух формовочных цехов с адресной подачей бетона, арматурного цеха и реконструкция ГСУ (грунтосмесительной установки).

Сейчас ДСК «Войковицы», полностью обеспечивающий реализацию проектов ГК «СУ-155» в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, способен ежегодно возводить до 170 тыс. кв. м жилья и инфраструктуры из ЖБИ собственного производства, что составляет около 20% от общих объемов крупнопанельного строительства в Санкт-Петербурге. Это позволяет группе компаний успешно выполнять свою главную стратегическую задачу в городе – обеспечивать петербуржцев качественным доступным жильем.

бизнес-интервью

Александр Шестов: «Воссоздание исторических окон – работа каждый раз уникальная»

Александра Таирова. Началом зарождения оконной отрасли в России считается 1718 год, когда Петр I издал указ о запрете на строительство в Петербурге домов с курными печами без окон.

В связи со специфическим климатом нашего региона главной функцией окон в Петербурге во все века было пропускание максимального количества света, отсюда их большие размеры, узкие профили и тонкая расстекловка. Все это делает воссоздание исторических окон сложной технологической задачей.

Деревянные окна под маркой «Окнобург», изготовленные компанией «Технопарк ЛТА», можно увидеть не только в частных домах и фешенебельных жилых комплексах «Эгоист», «Парадный квартал» и «Смольный парк». Специалисты компании идеально вписывают их и в исторический облик таких объектов культурного наследия, как здание Сената и Синода, Стрелановский и Таврический дворцы. О том, какие требования предъявляются к восстановленным историческим окнам, рассказал Александр Шестов, кандидат технических наук и председатель совета директоров ЗАО «Технопарк ЛТА».

– Александр Юрьевич, каковы особенности работы в историческом центре?

– Восстановление старинных окон – это сложная многозадачная работа над улучшением их теплофизических свойств с сохранением внешнего вида фасада и оконных заполнений. Так как раньше не ставили стеклопакеты, в исторических окнах горбыльки и притворы имели очень тонкое сечение, чего со стекло-

пакетами добиться невозможно. Поэтому, как правило, в наружную нитку остекления сейчас ставится стекло, а вот внутренняя нитка уже немного адаптируется под стеклопакет. Кроме этого, в историческое сечение нужно вписать круговую запорную фурнитуру и установить уплотнение. Также во многих исторических зданиях существуют «красные зоны», где необходимо полное воссоздание исторического изделия.

– Часто ли приходится работать с историческими объектами?

– Около 50 процентов нашей продукции – это заказы на восстановление старинных окон. В конце прошлого года мы изготовили около 100 элементов сложных окон с фрамугами оригинальной формы для Государственного Эрмитажа. А недавно завершили реставрацию 44 оконных блоков высотой более 4 метров здания Минюста РФ, в котором ранее располагалось посольство Германии. Также в прошлом году мы остеклили театр-фестиваль «Балтийский дом», церковь подворья Соловецкого монастыря, Музей хлеба на улице Михайлова. Сейчас в работе воссоздание окон усадьбы Рогожиной в Москве, на реке Яузе. На последней выставке «Интерстройэкспо» губернатор Георгий Полтавченко посетил наш стенд и дал высокую оценку воссозданным нашими специалистами окнам, которые при сохранении

исторического облика позволяют добиться повышенных показателей теплосбережения и звукоизоляции даже по современным меркам, применяемым к европейским окнам.

– В чем особенность окон в исторических зданиях? Чему необходимо уделять особое внимание?

– В последнее время для некоторых проектов замены окон в зданиях исторической застройки предлагают новые оконные блоки раздельной конструкции со стеклопакетами в наружных створках и стеклами во внутренних. Это грубая ошибка. И скандинавский опыт подтверждает, что нужна конструкция оконного блока со стеклопакетами во внутренних створках и стеклами – в наружных. Это позволяет предотвратить выпадение конденсата и обеспечить максимальную тепло- и звукоизоляцию. Другой эффективный вариант – стеклопакет в обеих створках с хорошей вентиляцией межстворочного пространства.

– Где берете материал для изготовления окон?

– Если человек покупает автомобиль, он меняет его в среднем через 3–4 года. Если мы говорим о деревянных окнах, то их покупают один раз и на всю жизнь, поэтому мы относимся к качеству древесины особенно серьез-



но. В Группу компаний «Технопарк ЛТА» входит Сосновский ДООЗ, который производит оконный брус из плотной древесины лесов северных регионов, которая отличается повышенной долговечностью.

Лакокрасочные материалы, фурнитуру, водоотливы и уплотнители мы закупает у ведущих европейских производителей – Teknos, Roto, Gutmann, Deventer. Стекла и стеклопакеты – у лучших отечественных производителей: «Метробор», «РСК» и «Аква».

– Расскажите, над чем работаете сейчас?

– В настоящий момент наша компания заканчивает разработку окна с полной защитой от электромагнитных излучений. Для этого применяются особые технологии, которые практически сводят к нулю внешние и внутренние электромагнитные излучения.

Другая разработка создана для центральной части города: мы изготовили, испытали и получили сертификат на исторические двухрамные окна не только с хорошим энергосбережением (коэффициент теплопередачи более 1,3 (кв. м·С)/Вт), но и с высоким коэффициентом изоляции транспортного потока (более 54 Дб).

Можно сказать, что воссоздание исторических окон – работа каждый раз уникальная, и почти каждый объект требует от наших специалистов разработки тех или иных технологических и творческих решений.

Проект-344

Алексей Миронов. Расширенное заседание постоянной комиссии по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам Законодательного собрания было посвящено единственному вопросу: готово ли правительство Санкт-Петербурга к реализации постановления Правительства РФ «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг» № 344 от 16 апреля 2013 года?

Основные положения этого документа вступают в силу уже с 1 июня. Опыт внедрения аналогичного федерального постановления об оплате коммунальных услуг № 354 (это по нему, например, плата за тепло стала собираться только за холодные месяцы, а не расплачиваться по всему году) показал системные проблемы управления. При этом ситуация была мягкой: то постановление появилось в мае 2011 года, а заработало больше чем через год, а тут на раскочку оставили меньше месяца. Любопытно, что за несколько дней до появления 344-го постановления петербургские депутаты приняли обращение к федеральным властям, что постановление № 354 нуждается в корректировке.

Заместитель председателя комиссии Ирина Комолова кратко обрисовала нововведения постановления-344: гражданам не надо больше платить за водоотведение на общедомовые нужды. Для граждан нормативом ограничивается плата за воду, потраченную на общедомовые нужды, соответственно, превышение потребления ляжет на управляющую компанию, у которой появится стимул бороться с прорывами труб. Исключается обязанность ежемесячного предоставления потребителями сведений о показаниях приборов учета (но так как управляющие компании проверяют показания не чаще, чем раз в 6 месяцев, то, как отметили эксперты, гражданам самим же выгоднее сдавать показания счетчиков по старому – ежемесячно, теперь уже в добровольном порядке). Упро-



НОВОЕ ПОСТАНОВЛЕНИЕ ЗАСТАВИТ УПРАВЛЯЮЩИЕ КОМПАНИИ СЛЕДИТЬ ЗА ПРОТЕЧКАМИ

щается процедура установления факта оказания коммунальной услуги ненадлежащего качества. Определяется состав общего имущества, по которому необходимо оплачивать общедомовые нужды (из его состава исключаются чердаки и подвалы). Вводится обязанность перерасчета размеров платы за коммунальные услуги по результатам сверки показаний приборов учета. С 1 января 2015 года вводятся повышающие коэффициенты к нормативам коммунальных услуг, для жилья, не оборудованного счетчиками, при условии, что есть техническая возможность их установки, – первоначально 1,1, за-

тем каждые полгода они повышаются и к 2017 году дойдут до 1,6. Вводится процедура составления акта о количестве незарегистрированных жильцов с возможностью составления протокола об административном правонарушении, правда, как отметила Ирина Комолова, процедура фиксации жильцов-нелегалов прописана недостаточно четко. А вопрос этот важен – если в квартире живет три-четыре человека, а прописан один и нет счетчика, то за воду, которую льют и спускают в канализацию нелегалы, платят соседи.

Заместитель председателя жилищного комитета правительства

Санкт-Петербурга Денис Шабуров сообщил, что теперь размер общедомовых помещений будет определять по данным Росреестра, а не ГУИОН. Жилищный комитет получил от Росреестра данные по всем многоквартирным домам Санкт-Петербурга, информация разослана в управляющие организации и комитет по тарифам Санкт-Петербурга. Правда, г-н Шабуров признал, что часть данных не учитывает перепланировки последних лет.

Жилищный комитет направит в органы внутренних дел и Управление миграционной службы просьбу об оказании содействия

управляющим организациям в части составления актов о незарегистрированных и проживающих в многоквартирных домах жильцах. Впрочем, чиновник отметил, что городская власть не может вторгаться в федеральные акты, действующие в этой сфере.

Изданы методические рекомендации для граждан, в которых разъясняются сложные моменты в процессе начисления платежей.

Власти планируют вернуть гражданам отрицательную разницу индивидуального потребления коммунальных услуг и показаний общедомового счетчика (может возникнуть ситуация, когда часть помещений не оборудована счетчиками и потребление в них считают по завышенным нормативам). Возможность возврата подтвердил и директор городского предприятия ВЦКП «Жилищное хозяйство» (обеспечивает расчет 80% жилищных квитанций) Василий Федотов, сообщив, что задача учета отрицательной разницы решена и будет отражена в июньских квитанциях.

Комитет по тарифам на своем сайте разместил проект распоряжения об изменении нормативов потребления коммунальных услуг на 5%, на данный момент принимаются экспертные заключения. В результате с 1 июня 2013 года снижение размера оплаты граждан за коммунальные услуги составит около 6%. Правда, с 1 июля тарифы вырастут. По словам председателя комитета Дмитрия Коптина, в течение отопительного сезона 2013–2014 годов будет проведена независимая экспертиза нормативов потребления коммунальных услуг.

Корректировка бюджета Петербурга прошла второе чтение

Максим Сахно. Завершено второе чтение проекта закона «О внесении изменений и дополнений в Закон Санкт-Петербурга "О бюджете Санкт-Петербурга на 2013 год и на плановый период 2014 и 2015 годов"». Приняты поправки губернатора Санкт-Петербурга и бюджетно-финансового комитета Законодательного собрания.

Наиболее существенно изменил главный финансовый документ губернатор Петербурга Георгий Полтавченко. По его поправке доходная часть городского бюджета на текущий год возрастает на 762 млн рублей, расходная часть сокращается на 2,795 млрд рублей. Таким образом, дефицит уменьшается на 3,588 млрд рублей.

С учетом предлагаемой поправки и изменений, утвержденных Законодательным собранием Санкт-Петербурга в первом чтении, основные характеристики городского бюджета в 2013 году выглядят так: доходы – 391,2 млрд рублей (увеличение на 1,3% по сравнению с суммой в действующем законе о бюджете); расходы – 426,6 млрд рублей (увеличение на 3,8%); дефицит и источники финансирования дефицита бюджета – 35,4 млрд рублей.

В комитете финансов городской администрации отметили, что очень значительно со-

кращены расходы в рамках Адресной инвестиционной программы – более чем на 5 млрд рублей. В результате АИП составит в 2013 году 83,4 млрд рублей, или 21% в общей сумме расходов, что почти в полтора раза больше, чем фактически исполнено в рамках АИП в 2012 году. При внесении изменений в Адресную инвестиционную программу были также учтены замечания Контрольно-счетной палаты Санкт-Петербурга, в том числе уточнены наименования объектов, сметной стоимости, адресов, сроков начала и окончания строительства.

Сокращение инвестиционных расходов позволило сократить объемы привлечения долга. Таким образом, источники финансирования дефицита бюджета сокращаются. В связи с планируемым сокращением объемов заимствований также сокращаются расходы по обслуживанию внутреннего долга Санкт-Петербурга на 189 млн рублей.

При увеличении дефицита бюджета на 10,4 млрд рублей по сравнению с действующим законом о бюджете, изменение долга осуществляется в сторону сокращения на 10,6 млрд рублей (с 25 млрд в действующем бюджете до 14,4 млрд с учетом изменений ко второму чтению проекта корректировки бюджета). Финансирование дефицита бюджета Санкт-Петербурга за счет использования остатков средств городского бюджета, накопившихся к концу 2012 года, составляет 21 млрд рублей.

Депутат, лидер «Яблока» Григорий Явлинский перед голосованием по второму чтению выразил недоумение: как за две недели, львиная доля которых пришлась на праздники, чиновники успели так сильно сократить инвестиционную программу?

Например, острые споры были вокруг строительства метро. Финансирование развития метрополитена в Петербурге в 2013 году сокращено на 2 млрд – до 11,6 млрд рублей, сообщил председатель городского комитета финансов Эдуард Батанов.

Еще один представитель «Яблока» Бо-

рис Вишневецкий обратил внимание, что таким образом под удар будет поставлен план продления линий на Юго-Запад (Калининско-Красносельское направление). Транспортная инфраструктура там отстала от потребностей более чем на четверть века.

Но вот другой оппозиционер Алексей Ковалев («Справедливая Россия») считает, что шаг этот оправдан и исполнительная власть воплощает принцип: «Нет проекта – не будет денег». Вот второй выход со «Спортивной» на Васильевский остров от корректировки бюджета не пострадал.

Любопытная история вышла с идеей прокладки тоннеля в створе Поклонногорской улицы (связь Выборгского и Приморского районов). Сейчас там уже начато строительство надземной эстакады (на нее заложено 2,8 млрд рублей). Но во второе чтение бюджета внесено проектирование альтернативного варианта (70 млн рублей, причем их предлагается взять, перераспределив деньги с эстакады). Если последняя поправка о тоннеле не исчезнет из окончательного текста бюджета, то непонятно, как одно сочетается с другим.

29–30 мая в Петербурге – IV Съезд строителей Северо-Запада

Северо-Западный регион готовится выработать консолидированную позицию отрасли на актуальные вопросы развития и определить политику диалога власти и бизнеса в строительном секторе.



IV СЪЕЗД
СТРОИТЕЛЕЙ
СЗФО
2013

IV Съезд строителей СЗФО проводится под патронажем полномочного представителя Президента РФ в Северо-Западном федеральном округе. Его проведение поддержано Координационным советом по развитию строительной отрасли СЗФО. Организаторами съезда являются АНО «Стратегическое партнерство Северо-Запад», Национальный центр развития саморегулирования «Специальный ресурс» и Союз строительных объединений и организаций.

Основная задача регионального строительного форума – способствовать реализации Стратегии социально-экономического развития Северо-Западного федерального округа на период до 2020 года. Предполагается, что региональный съезд станет ежегодным.

В работе IV съезда примут участие делегаты всех субъектов региона, в числе которых представители региональных органов власти,

профильных общественных организаций, строительных предприятий, предприятий – производителей строительных материалов, саморегулируемые организации. Сейчас идет формирование списков делегатов от регионов.

На съезде планируется присутствие руководителей федеральных министерств и ведомств, курирующих деятельность строительного комплекса, таких как Министерство регионального развития, Фонд содействия развитию жилищного строительства, депутатов Государственной Думы РФ. Приглашения принять участие в работе съезда направлены в Российский Союз строителей, Национальные объединения строителей, проектировщиков и изыскателей.

30 мая IV Съезд строителей Северо-Запада продолжит свою работу – запланировано проведение круглых столов, на которых состоится детальное обсуждение основной тема-

тики отраслевого форума. Координатором проведения цикла круглых столов является Союз строительных объединений и организаций. На минувшей неделе в Полномочном представительстве Президента в Северо-Западном федеральном округе состоялась рабочая встреча, где обсуждалась проблематика круглых столов, ход их организации и проведения. В настоящее время определены пять секций.

Союз строительных объединений и организаций и ООО «Негосударственный надзор и экспертиза» выступили организаторами встречи на тему «Нормативно-правовое обеспечение безопасности и качества в строительной отрасли в условиях вступления России в ВТО, Таможенный союз и перехода на работу по еврокодам. Обеспечение выполнения положений дорожной карты по созданию благоприятного предпринимательского климата в строительстве». Круглый стол со-

стоится в 11 часов в Зале инвестиционных проектов по адресу площадь Островского, 11.

Санкт-Петербургский союз строительных компаний «Союзпетрострой» планирует проведение круглого стола на тему «Состояние предпринимательского климата, развитие малого и среднего бизнеса в строительной отрасли».

НП Национальный центр развития саморегулирования «Специальный ресурс» выступило инициатором круглого стола «Внедрение Федеральной контрактной системы в строительной сфере. Репутационный подход к государственным закупкам». Мероприятие состоится в 11 часов по адресу Фурштатская улица, 24.

Качество строительных материалов при выполнении дорожных работ станет предметом для обсуждения в рамках круглого стола, организуемого Ассоциацией «Дормост».

Также 30 мая в 10 часов состоится круглый стол по вопросам территориального планирования. Его организаторами выступили Стратегическое партнерство «Северо-Запад» и Северо-Западный институт управления РАНХиГС. Место проведения – Северо-Западный институт управления РАНХиГС, Средний проспект В. О., 57, зал ученого совета.

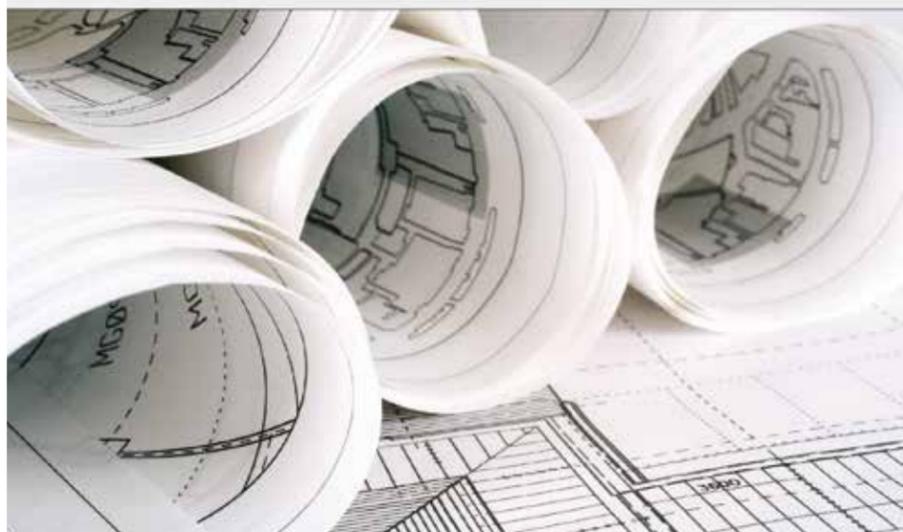
Союз строительных объединений и организаций продолжает прием заявок от представителей отрасли на проведение круглых столов. Подробная информация по телефонам: (812) 570-30-63, 714-23-81, 8-921-895-67-07.

Подробная информация о проведении тематических круглых столов, программа их проведения будет опубликована на сайте НП «Специальный ресурс» <http://specresurs.info/> и на сайте Союза строительных объединений и организаций <http://www.stroysoyuz.ru>.



Центр
строительного аудита
и сопровождения

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



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

РЕКЛАМА

25-26 мая 11⁰⁰-19⁰⁰ ЛЕДОВЫЙ ДВОРЕЦ
М «Пр. Большевиков»



ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ
ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ

НА ВЫСТАВКЕ ВЫ УЗНАЕТЕ:

**КАК БЕЗОПАСНО
КУПИТЬ КВАРТИРУ
В НОВОСТРОЙКЕ?**

ГОРОДСКАЯ, ЗАГОРОДНАЯ, ЗАРУБЕЖНАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ

ВХОД СВОБОДНЫЙ

www.gilproekt.ru

32-701-32

ОРГАНИЗАТОРЫ



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР



СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ПАРТНЕР



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ СПОНСОР



РЕКЛАМА



**ЦЕНТР
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
ЭКСПЕРТИЗЫ**

НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА

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

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

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



СТРОИТЕЛЬСТВО CONSTRUCTION

Ключевые фигуры

Санкт-Петербург • Ленинградская область

Key personalities

Saint-Petersburg • Leningrad Region

КЛЮЧЕВЫЕ ФИГУРЫ

Строительство. Санкт-Петербург и Ленинградская область

Бизнес-каталог

200 ключевых фигур в строительстве

200 организаций:
виды строительства, специализация компаний

800 строительных объектов Северо-Запада

Финансовые структуры, риэлторские услуги,
страховые компании, работающие со строителями

Телефонный справочник правительства
Санкт-Петербурга
и правительства Ленинградской области

+7 (812) 242-06-40
info@ktostroit.ru

Мультидисциплинарная строительная компания

ТИКТИНСКИЙ
Эдуард Саульевич
Eduard TIKTINSKIY

Председатель Комитета РБД
РБД, RBI holding

КНИПЕВ
Александр
Alexander Knipev

ЕРЕМОВ
Александр
Alexander Yermov

www.rbi-holding.ru

ИНТЕРСТРОЙ

www.ktostrait.ru