

КТО СТРОИТ

в Петербурге



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

ПРОШЛИ ОБЩЕСТВЕННЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ПРОЕКТУ
РЕКОНСТРУКЦИИ УЧАСТКА КАМЕННОГОРСК – ВЫБОРГ СТР. 3

В СМОЛЬНОМ ПРОШЛО ПЕРВОЕ ЗАСЕДАНИЕ СОВЕТА
ПО ИНВЕСТИЦИЯМ СТР. 8–9

В ПЕТЕРБУРГЕ ПРОВЕДЕНА КАДАСТРОВАЯ ПЕРЕОЦЕНКА
НЕДВИЖИМОСТИ. КВАРТИРЫ ПОДОРОЖАЛИ В СЕМЬ РАЗ СТР. 13



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

РЕКЛАМА

СТР. 6-7

Евгений Герасимов:
«Признание
неоклассики
еще впереди»



25.03

В первом чтении принят законопроект об экспертизе промышленной безопасности

Законопроект «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ в части проведения экспертизы промышленной безопасности...» был принят в первом чтении Госдумой накануне. Документ был внесен Правительством РФ. Анализ показал, что функция по рассмотрению и утверждению заключения экспертизы промышленной безопасности является для Ростехнадзора избыточной. Поэтому законом вводится должность «эксперт в области промышленной безопасности», а также ответственность экспертов за выданные заключения, вплоть до уголовной. На Ростехнадзор предлагается возложить обязанность по учету и ведению реестра экспертиз промышленной безопасности без оценки их содержания.

Госдума одобрила некоммерческий найм

Госдума приняла в первом чтении законопроект, который вводит новый институт некоммерческого найма жилых помещений, где нанятель не ставит цели извлечения прибыли, а также договор такого найма. Документ призван восполнить пробел в законодательстве и ввести понятие некоммерческого найма жилья наряду с уже существующим социальным и коммерческим наймом. Законопроект вводит такое понятие, как «жилищный фонд некоммерческого использования», то есть жилье, предоставляемое гражданам по договорам социального найма. Также в Жилищный кодекс предлагается ввести термин «наемный дом», то есть многоквартирный дом, все помещения в котором принадлежат одному лицу и квартиры сдаются для проживания. Жилье на условиях некоммерческого найма будет предоставляться лицам, которые не могут быть признаны малоимущими. Речь идет в первую очередь о людях с невысоким уровнем дохода. Договоры с ними будут заключаться на срок от 3 до 10 лет с преимущественным правом нанимателя заключить такой договор на новый срок. Может быть заключен и краткосрочный договор сроком до одного года.

26.03

Депутаты предложили бессрочную приватизацию

В Госдуму внесен законопроект о бессрочной бесплатной приватизации жилья для граждан. Право приватизировать свои квартиры россияне получили в начале 90-х. Процесс приватизации затянулся, и его окончание несколько раз переносилось. После 1 марта 2015 года появится новая категория людей – те, кому государство запретило участвовать в приватизации. Парламентарии отмечают, что согласно действующей редакции закона «О приватизации» оформлять в собственность муниципальных «развалины» жильцам не разрешается. По мнению депутатов, решение проблемы лежит на поверхности: чтобы снять противоречия и не допустить нарушения конституционных прав граждан на собственность, достаточно сделать бесплатную приватизацию государственного и муниципального жилищного фонда бессрочной.

Чиновники предлагают ввести строительный сбор

Чиновники предлагают новый вид регионального налога, размер которого не должен превышать 30% кадастровой стоимости участка. Проект федерального закона «О внесении изменений в законодательные акты в части установления строительного сбора» разработан на основе предложений Московской области. Проект предлагает ввести в Налоговый кодекс новый вид регионального налога – строительный сбор: он уплачивается для обеспечения строительства социальных, транспортных и других объектов. Плательщиками станут юридические и физические лица, владеющие земельными участками, на которых они собираются вести строительство коммерческих объектов. Ставку сбора установит регион, она не может превышать 30% кадастровой стоимости участка, где идет строительство; застройщик должен уплатить сбор в течение месяца со дня выдачи разрешения на строительство. Чиновники обяжут каждый месяц предоставлять в налоговые органы информацию о выданных разрешениях. Введение такого сбора позволит получить в бюджет дополнительные средства на строительство инженерной и дорожной инфраструктуры.

27.03

В Ленобласти создают наночентр

В Ленинградской области приступают к созданию Северо-Западного центра трансфера технологий (СЗЦТТ). Для размещения наночентра подобран участок в Гатчинском районе. Общий объем инвестиций в проект составит 1,175 млрд рублей.

Участок на проспекте Маршала Блюхера выставят на торги

Фонд имущества проведет торги на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях. Участок расположен на проспекте Маршала Блюхера, 13, западнее пересечения с Лабораторной улицей. Планируется, что здесь будет построен многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями и паркингом в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства, указанными в градостроительном плане земельного участка. Начальный размер арендной платы за земельный участок составляет 531 млн рублей, размер задатка – 106,2 млн рублей, шаг аукциона – 5,4 млн рублей. Согласно инвестиционным условиям, строительство должно быть начато в течение 11 месяцев со дня подписания протокола о результатах торгов, а окончиться – в течение 57 месяцев. Кроме того, инвестиционными условиями оговаривается выплата вознаграждения обществу с ограниченной ответственностью «Юридическая группа «Интрос», осуществившему подготовку документации, необходимой для проведения торгов. Вознаграждение составит 10% от суммы, вырученной от предоставления объекта недвижимости.

В совет по сохранению культурного наследия вошли депутат и архитектор

В совет по сохранению культурного наследия вошли депутат ЗакСа Анастасия Мельникова и архитектор Павел Соколов. По мнению главы КГИОП Александра Макарова, совету требуются те, кто сможет донести до общественности важность архитектурных проектов.

28.03

Правительство Петербурга может создать единую УК для ЖКХ

Если управляющая компания будет создана, то ей могут быть переданы полномочия существующих УК с государственным участием. Об этом рассказал вице-губернатор северной столицы Василий Кичеджи. Чиновник поручил районным администрациям и профильным комитетам Смольного представить предложения по созданию такой компании. Результаты должны быть обнародованы уже через месяц. Компания может быть учреждена на базе одного из ГУП, например Водоканала или ТЭК, но, скорее всего, в городе появится новая компания.

«БазэлЦемент» выкупает ветку газопровода у Газпрома

ЗАО «БазэлЦемент-Пикалево» намерено выкупить ветку газопровода от ГРС Пикалево до глиноземного завода. Об этом нашему корреспонденту рассказал исполнительный директор ЗАО «БазэлЦемент-Пикалево» Дмитрий Николаев. По его словам, газ на производство поставляется по трубе длиной менее 1 км, при этом оплата его транспортировки составляет почти 200 млн рублей в год, тогда как фактические затраты по транспортировке незначительны.

«Решив этот вопрос, мы можем сэкономить сумму, которая для «БазэлЦемент-Пикалево» очень существенна, – комментирует Дмитрий Николаев. – Ожидаемый убыток завода в этом году – 400 миллионов рублей. Решить его можно двумя путями: установить цену транспортировки в соответствии с фактическими затратами или перевести газопровод в собственность завода. Мы готовы или сами построить трубу – затраты оцениваются на уровне 30 миллионов рублей, – или выкупить существующую – по остаточной стоимости. Это предложение мы озвучили в середине февраля, но пока Газпром и Леноблгаз не ответили». Исход сделки пока неизвестен, однако уже получен ответ от ФСТ, которая считает целесообразным возместить расходы ЗАО «БазэлЦемент-Пикалево» на оплату надбавки к тарифу, идущей на газификацию других объектов региона.

29.03

Смета стадиона получила положительное заключение Главгосэкспертизы

Комитет по строительству получил положительное заключение по стоимости стадиона в западной части Крестовского острова. Итоговая стоимость по заключению Главгосэкспертизы составляет 34 938 791 910 рублей. Напомним, в целях оптимизации стоимости стадиона была сформирована рабочая группа, которая анализировала проектные и технологические решения. Новый стадион станет многофункциональной футбольной ареной высшей категории разряда «А» (по международной классификации «Элит») круглогодичного использования с возможностью проведения футбольных матчей под эгидой ФИФА и УЕФА уровня до полуфинала чемпионата мира. Строящийся в западной части Крестовского острова стадион – уникальное сооружение с точки зрения климатических условий и использования редких технологий. В мире нет стадионов, расположенных в аналогичной климатической зоне и оснащенных одновременно раздвижной крышей и выдвигаемым полем. Председатель комитета по строительству Андрей Артеев еженедельно представляет отчет о ходе строительства стадиона губернатору Санкт-Петербурга. Кроме того, еженедельно проводятся оперативные выездные совещания непосредственно на строительной площадке.

Структура Газпрома купила здание у Игоря Лейтиса

Газпром International переедет в Петербург, на Невский, 58. Здание площадью 8000 кв. м было куплено в этом году. Близкая к совладельцу холдинга «Адамант» Игорю Лейтису структура ООО «Люка инвест» в 2006 году на торгах Фонда имущества приобрела здание за 17,5 млн USD.

Сейчас в здании, которое пуствовало около пяти лет, идет ремонт. В 2011 году компания Лейтиса привлекла для его продажи Российский аукционный дом. Желающих участвовать в торгах с начальной ценой 1,6 млрд рублей не нашлось. По мнению экспертов, сумма сделки могла составить 1,5–2 млрд рублей.

в Петербурге
Кто строит

№ 12 (111) 1 апреля 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 «Образование», «Союзные новости», «Практикум», «Есть вопрос», «Продукт», «Бизнес-идея», «Бизнес-интервью» 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

Руководитель отдела распространения:
Лариса Отсолойнен
E-mail: spb@ktostruit.ru

Отдел подписки: Анна Серкевич

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

Коммерческий отдел:

Мария Солтан

E-mail: sma@ktostruit.ru

Отпечатано в типографии
ООО «Типографский комплекс «Девиз»

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

Тираж 4200 экз. Заказ № ТД-1393

Свободная цена

Подписано в печать по графику
и фактически 29.03.2013 в 23.00

слушания

Правила железнодорожного движения

Валерия Битюцкая. В Выборге прошли общественные слушания по проекту реконструкции участка Каменногорск – Выборг. Жители, опасаясь быть отрезанными от мира пробками на переездах, требуют от РЖД гарантий строительства трех путепроводов: на слово железнодорожникам выборжане уже не верят.

Всего в рамках проекта, который реализуют РЖД, должно появиться 11 путепроводных развязок, 22 платформы и столько же пешеходных переходов с освещением и накопительными площадками. Возросшую нагрузку на сети поможет выдержать реконструкция двух электроподстанций.

Строительство нового участка к портам Ленинградской области повысит пропускную способность до 44 поездов в сутки. Представители железнодорожного ведомства уверены, что проект учитывает не только интересы компании, но и социальное обеспечение: в бюджет региона поступают средства на ремонт дорог, заложены все компенсационные выплаты на защиту окружающей среды и мероприятия по рекультивации участков, предусматривается строительство шумозащитных экранов. Реализация проекта положительно скажется на развитии портов Высоцк и Приморск и дальнейшем развитии порта Выборг, а также позволит оптимизировать скоростное пассажирское движение.

Однако, по мнению жителей, пока грузовые и пассажирские вагоны будут наращивать темп движения, ряд поселений Выборгского района просто парализует. Например, путепроводы отсутствуют на станциях Томиссо, в поселках Пальцево и Возрождение.

Строго говоря, в первоначальном проекте строительство виадуков вообще не планировалось, однако экспертиза указала на этот недостаток, и РЖД согласились на проектирование двухуровневых развязок, составив отдельный проект. Строительство будет осуществляться за счет федерального бюджета, и одобрение жителей необходимо для запуска движения по участку до конца года и включения в бюджетную заявку на 2014 год строительства трех виадуков. Иначе процесс затянется еще как минимум на год. Получается, что сначала появится дорога с 44 парами поездов, а только спустя какое-то время (по оценкам специалистов, строительство виадука занимает 7–8 месяцев) – путепроводы. А это категорически не устраивает выборжан.

Болезненно реагируют и жители поселка Гвардейское, где строительство виадука вообще не предусмотрено, так как это дорога четвертой категории. Главе администрации МО Выборг Александру Буянову не раз приходилось напоминать общественности, что слушания касаются путепроводов в Выборге, а не в Гвардейском. Но приехавших высказать свои претензии и опасения жителей это не останавливало.

По словам заместителя главы Октябрьской



железнодорожной дороги Павла Бурцева, в Гвардейском будет переезд, но его переведут в разряд охраняемых с новой системой автоблокировки. «Суммарное время закрытия составит максимум 2,4 часа в сутки, – привел статистику г-н Бурцев. – У нас есть опыт, когда этот показатель составляет 3,7 часа, и вопросов не возникает. А если и возникают – мы оговариваем это с инструктором, который дежурит на переезде, и в экстренных ситуациях доходит до остановки поезда».

Депутат Законодательного собрания Выборгского района Олег Петров заявил, что речь идет о получасе простоя на переездах. Особенно это касается поселка Лазаревка. «Мы не можем развить промышленную зону, потому что инвесторы не хотят по 30 минут стоять, – нервничал г-н Петров. – Можно, конечно, проскочить через станцию Мясокомбинат, нарушая правила дорожного движения. А если это скорая? Или пожарные?» По мнению депутата, финансирование строительства из федерального бюджета – долгосрочная перспектива, а дорога должна быть запущена уже в этом году, с путепроводами или без.

Переживают из-за этого и промышленники, предлагая не выносить строительство виадуков в отдельный проект, а вынудить РЖД работать над комплексом мероприятий, закончив строительство виадуков и железной дороги одновременно.

Переданные заверения начальника РЖД Владимира Якунина о том, что он «не уйдет в сторону от решения этого вопроса», действия не возымели. Жители хотели слышать кон-

кретные даты и получить гарантии, что Пальцево, Возрождение, Лазаревка, Мясокомбинат не превратятся в резервации. А руководитель проекта «Зеленая волна» Алексей Травин напомнил о незаконно начатом строительстве дороги: «Мы все приличные люди и могли бы поверить другу на слово, но когда я задал вопрос, на каких основаниях начато строительство, мне сказали, что все законно. А потом начались проверки прокуратуры. Так что вы, господа, сами определили цену своему слову». При этом зал одобрил предложение г-на Травина, чтобы РЖД взяли на себя издержки того проекта, который не был проработан должным образом.

«Мы не можем начать строить, – оправдывался Павел Бурцев. – Для этого нужно одобрение бюджетной заявки Минтрансом». «Дорогу же начали строить без разрешения, вот и путепроводы так стройте», – ехидно предложил кто-то из жителей.

Зал негодовал в течение двух часов. Слушания были признаны несостоявшимися. «Так как жители не услышали ответов на интересующие их вопросы», – резюмировал глава МО, видимо, имея в виду, что жители не получили юридически обоснованных гарантий.

Формально процедура все же состоялась. Так что РЖД могли бы подать документы в государственную экспертизу, но остается вопрос с прирезанными участками и актами их выбора, которые администрация пока не выдает, надеясь, что ведомство все же найдет выход из сложившейся ситуации и каждая из сторон продолжит свое мирное существование и развитие, не закрывая движение для других.

ПОНЕДЕЛЬНИК,
1 АПРЕЛЯ

- Конкурс «Лидер строительного качества – 2013»
- День рождения Виктории Валентиновны ВИШЕРСКОЙ, руководителя ООО «МультиСервисПроект»
- День рождения Павла Викторовича ПАНОВА, генерального директора ООО «НеваСтройМастер»

ВТОРНИК,
2 АПРЕЛЯ

- 19-я строительная и интерьерная выставка Mosbuild 2013: «Строительство. Интерьер»; «Окна. Фасады. Ворота. Автоматика»
- День рождения Владимира Ивановича ЧЕРНЯЕВА, управляющего бизнес-единицы «ЛСР. Строительство – Северо-Запад», управляющего ЗАО «ДСК «Блок»
- День рождения Александра Павловича ГЕРТОВА, руководителя ООО «НевСтройПроект»
- День рождения Станислава Владимировича НИКИТИНА, генерального директора ОАО «Трансмашпроект»

СРЕДА,
3 АПРЕЛЯ

- Специализированная строительная выставка «Ландшафтная архитектура и дизайн. Городская среда. Загородный дом. Малоэтажное строительство – 2013»

ЧЕТВЕРГ,
4 АПРЕЛЯ

- Выставка-семинар «Жилищный проект»
- «Экспо – Архангельск – 2013. Архангельская строительная неделя – 2013», Архангельск
- День рождения Андрея Анатольевича НИЛОВА, генерального директора ООО «Арсенал-Н»
- День рождения Олега Григорьевича ПИВОВАРОВА, начальника ФГУП «ГУССТ № 3 при Спецстрое России»

ПЯТНИЦА,
5 АПРЕЛЯ

- День рождения Павла Руслановича АНДРЕЕВА, руководителя компании «Л1»
- День рождения Николая Павловича КОШМАНА, президента Ассоциации строителей России
- День рождения Дмитрия Альгисовича МИКАЛАУСКАСА, первого заместителя председателя комитета по строительству Ленинградской области

СУББОТА,
6 АПРЕЛЯ

- 86 лет назад Ленинградская телефонная станция приступила к массовой установке телефонов-автоматов

ВОСКРЕСЕНЬЕ,
7 АПРЕЛЯ

- День рождения Рунета



главстрой-спб

(812)

680-40-40

СУПЕРЦЕНЫ

КВАРТИРЫ 6 ОЧЕРЕДЬ*

СЕВЕРНАЯ ДОЛИНА

М Е Т Р О П А Р Н А С

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

* корпуса 9, 10, 11 – жилого комплекса по строительному адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Торфяное, улица Шишкина, участок 19, (северо-восточнее дома 24, литера А по Старожиловской улице).

реконструкция

В мире животных без изменений

Валерия Битюцкая. Реконструкция петербургского зоопарка в очередной раз отложена. Концепция, разработанная архитектурной группой по заказу ГУП «Зоопарк», не удовлетворила членов совета по сохранению культурного наследия.

Разработчики нового проекта, архитектурная группа «Концепция» ООО «Институт архитектуры» в Санкт-Петербурге, предложили обратиться к историческим корням территории, когда центром западной части был круг с расходящимися от него радиальными дорожками. Вся композиция строится вокруг павильонов для крупных животных: в центральной части хотят разместить жирафов, в северной – медведей, а в южной – бегемотов. Центральный павильон окружат, как лепестки, вольеры и здания поменьше; северный павильон получит прозрачную опоясывающую галерею, а южный дополнят водными объектами и островом обезьян. Все здания будут ниже ныне существующего экзотариума, 17-метровая башня которого сегодня является самой высокой точкой парка.

Согласно представленным разработкам, территорию в 7,2 га задействуют по максимуму: неиспользуемый раньше откос Кронверкского протока облагородят и превратят в деревянную террасу со спусками. Строение будет некапитальным, и историческое берегоукрепление сохранится.

Все зеленые насаждения сохранят, застройка вдоль Александровского парка будет фронттировать территорию, а зимние сады, которые планируется здесь разместить, станут смысловой связкой между зоосадам и парком. Главный вход выдвинут, чтобы он не терялся рядом с расположенным по соседству рестораном. Технические и научно-образовательные помещения наконец-то будут отделены от тех, где содержат животных.

Трехмерный зоопарк

В планах разработчиков также подъем территории на 1,3 метра, что позволит избежать закрытых вольеров с решетками, навещающих на мысль о концлагере. По словам



ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ В СПИСОК ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ НЕ ВХОДЯТ

директора СПб ГУП «Зоопарк» Ирины Скибы, это остается главной претензией к зоопарку рядом с Петропавловкой. Подъем территории позволит создать как бы трехмерное пространство: на животных можно будет смотреть со всех сторон, без решеток, из-за прозрачных стен или вовсе без них. Для северного павильона предложили совсем радикальное решение – бассейн с медведями, оснащенный прозрачными окнами: спустившись в галерею под ним, можно будет увидеть плавающих животных. Предвосхищая реакцию на столь смелое (и, вероятно, дорогостоящее) решение, главный архитектор проекта Елена Прокопенко сказала, что для Европы это уже давно не в новинку и является стандартом для многих зоопарков.

Обосновывая необходимость приспособления зоопарка под современное использование, Марина

Монастырская, автор историко-градостроительного раздела концепции, сказала: «Пока в Александровском парке есть зоосад, можно быть уверенным, что на исторической территории не построят подземную стоянку или отель».

На зоопарк возложены функции сохранения образа Александровского парка и Петропавловской крепости, повышение самостоятельной градостроительной роли и сохранение животных на исторически апробированном участке.

Так как заседание проходило в стенах КГИОП, в зале возник резонный вопрос – почему новую концепцию рассматривает совет по сохранению культурного наследия и что, собственно, входит в предметы охраны. Выяснилось, что не так много: группа деревьев и пруд. Зато вскрылись другие немаловажные проблемы. Оказа-

лось, зоосад не выделен из состава Александровского парка, что тянет за собой вереницу проблем с дальнейшей реконструкцией. Впрочем, этот вопрос отложили до следующего заседания.

Переживали архитекторы и по поводу того, что разработчики не представили никаких исследований для нового строительства на территории Александровского парка. «Как это повлияет на окружающую среду? Сильно ли будут бликовать крыши?» – раздавались вопросы. А потом в зале вспомнили, что в городе вообще-то должно быть два зоопарка.

Разделить на два

Внимательно выслушав предложения о преобразовании пространства зоопарка, главный архитектор Петербурга Юрий Митюрёв заметил, что концепция очень напоми-

нает разработки для нового зоопарка в Юнтолове (сейчас проект отменен, городские власти ищут подходящий участок), напомнив при этом, что там речь шла о весьма внушительных суммах. Кроме того, по мнению г-на Митюрёва, размещать площадки для крупных животных в центре не самая удачная идея, и новый зоопарк как раз должен снять эту проблему, а старый найдет свою функцию – например, научно-исследовательскую деятельность.

На это Ирина Скиба резонно заметила, что еще с 1988 года планировалось создать в городе два объекта, и новое строительство не должно влиять на реконструкцию зоопарка в историческом центре.

«Вы считаете, что город может потянуть два полноценных зоопарка?» – задал риторический вопрос г-н Митюрёв.

Вопрос финансирования встал довольно остро. И хотя глава ГУП «Зоопарк» полагает, что сумма окажется приемлемой для бюджета, архитектурное сообщество приняло решение обратиться с вопросом к губернатору Георгию Полтавченко, которому предстоит прояснить ситуацию со строительством нового зоопарка и бюджетными обязательствами по этому вопросу. «Тогда мы сможем понять, какие животные останутся, а каких перевезут туда, и рассчитать соответствующие затраты», – сошлись во мнении члены совета.

Концепцию в итоге отклонили. Ее разработчикам (кстати, заказчиком выступил сам зоопарк, который «устал ждать, пока за это возьмется город») потребовалось 9 месяцев на создание проекта, который еще 10 месяцев пролежал в КГИОП, чтобы отправиться на доработку.

Так что жителям не скоро предстоит увидеть, как плавают под водой белые медведи.

авария

Дом на Наставников обещают восстановить за две недели

Аглая Тихонова. КБ ВиПС и «Росстройинвест» приступили к работам по ликвидации аварийной ситуации в доме на проспекте Наставников, 6, корп. 1. Ремонтные работы займут ориентировочно около двух недель.

Напомним, что 22 марта на четвертом этаже 9-этажного жилого дома 6, корп. 1 по проспекту Наставников произошел взрыв газа, в результате которого обрушились и деформировались перекрытия и вспыхнул пожар на площади 20 кв. м. В течение часа пожар был ликвидирован. Из подъезда эвакуировано около 50 человек.

По итогам осмотра несущих конструкций здание решено восстановить. Ремонтные работы займут предположительно около двух недель.

По данным заместителя председателя комитета по строительству Романа Складнева, в рамках первоочередных противоаварийных работ силами компании «Росстройинвест» было выполнено укрепление первого и второго этажей дома. Укрепление выполнено с целью не допустить дальнейшего обрушения конструкций под тяжестью разрушенных перекрытий. Проведен монтаж металлического каркаса, чтобы исключить возможность разрушения наружных панелей здания.

После происшествия в жилом доме проводился постоянный мониторинг конструкций здания. Проектной организацией были определены критические точки. Они расположены на фасадах здания со стороны проспекта Наставников и со стороны дворовой территории. В этих точках установлено 18 маркеров, которые в режиме онлайн фиксируют колебания конструкций здания.

При выполнении работ по ликвидации аварийности были зафиксированы только коле-

бания в пределах температурных изменений железобетонных плит. Это свидетельствует о том, что на 9.00 сегодняшнего дня подвижек конструкций дома нет. Мониторинг маркерных точек продолжается и будет завершён только после устранения аварийности дома.

«Дальнейшие работы по ликвидации аварийности, в том числе разбор треснувших перекрытий, треснувших несущих балок, монтаж новых железобетонных конструкций, будут выполняться после разработки

Реновация с вопросом

Алексей Миронов. Городской суд отказался отменить решение КЗРиЗ от 2011 года о сокращении участка дома 15, корп. 4 на улице Лени Голикова. Если бы иск удовлетворили, то под угрозой оказалась бы вся городская программа реновации.



Жители девятиэтажной точки в Ульянке пытались вернуть себе земельный участок под домом в границах прежнего фактического землепользования – 6215 кв. м, который чиновники сократили до 1254 кв. м.

Третьим лицом в процессе выступает ООО «Воин-В», осуществляющее на участке программу реновации. Дело в том, что часть изъятая у дома 15, корп. 4 по Лени Голикова участка передала «Воину-В» для строительства нового дома по программе реновации застроенных территорий первых массовых серий.

Спорный земельный участок в 6,2 тыс. кв. м с 1969 года использовался для нужд его жителей, однако юридически он сформирован не был. Претензии на землю обоснованы Земельным и Жилищным кодексами, по которым обитатели многоквартирного дома имеют право закрепить в собственности фактическое землепользование. Однако Кировский районный комитет по земельным ресурсам и землеустройству (КЗРиЗ) сообщил, что границы земельного участка уже сформированы и надел принадлежит городу.

Кто не успел

Представитель компании «Воин-В» в горсуде заявила, что спорный участок юридически не был сформирован, а потому новые границы межевания вполне легитимны.

Ранее дело уже рассматривалось в Кировском районном суде, и иск был отклонен. Суд решил, что участок под многоквартирным домом действительно переходит в общую долевую собственность жильцов, но происходит это лишь с момента постановки на кадастровый учет. Однако в 1982 году оформить его жильцы не успели или не имели на это прав.

Горсуд признал, что права граждан были нарушены, и рассмотрел дело в первой инстанции. Впрочем, итог этого рассмотрения оказался отрицательный, хотя у жителей дома появилась возможность подать еще одну жалобу.

Председатель КЗРиЗ Валерий Калугин прокомментировал ситуацию так: «Если границы земельного участка не были оформлены, значит, у многоквартирного дома не было участка. Это типичная ситуация для кварталов застройки советских времен. Но в СССР тоже был Земельный кодекс. Участки на отдельный многоквартирный дом выделялись и тогда, но в этом случае должны быть госакты и решения исполкома. Их предъявить могут немногие, как правило, это кооперативные дома. В данном случае суд разбирал, есть ли у конкретного дома права на землю».

Активисты из числа жильцов подозревают, что нынешнее межевание было проведено в интересах инвестора. Хотя право на реновацию «Воин-В» приобрел в 2008 году, еще

до того, как жильцы-старожилы обеспокоились оформлением земли. Как бы то ни было, согласно закону компания имеет право рубить деревья во дворе.

Валерий Калугин отметил, что при реновации как к кварталам «Воина-В», так и к участкам «СПб Реновации» подход один – процент озеленения падать не должен. Но норма озеленения и компенсационные посадки относятся не к каждому зданию, а ко всему кварталу: вырубил на одном участке территории, а возместить могут на другом.

Кому строят

Вопрос вызвало еще и то, что новый дом, ради которого вырубил рощу, компания «Воин-В» вовсе не намерена отдавать жильцам расселяемых хрущевок. В компании заявили, что все квартиры в нем будут проданы. Все социальные обязательства по реновации остаются в силе, только относятся они ко всему кварталу. Первое здание компании выгоднее продать, а вот последующие обещали отдать для переселения из ветхих зданий первых массовых серий. Но местные активисты подозревают, что все это лишь пустые обещания.

В пределах микрорайона действительно существует противостояние: жильцы точечных домов, которых никто никогда не переселит, против жильцов хрущевок.

Мало ли, какие бывают слухи в такой-то атмосфере. Но вот факт – несколько лет назад «Воин-В» построил в том же историческом районе жилой комплекс «Чистые пруды».

Депутат Законодательного собрания Сергей Никешин, который раньше был депутатом от этой территории, пояснил, что «Воин-В» добился включения Ульянки в реновацию, обещая отдать под расселение ЖК «Чистые пруды». «Но как только включение состоялось, компания распродала новостройку. Сейчас тоже нет гарантий выполнения социальных обязательств. «Воин-В» не включил плана-перечня с четким графиком и числом передачи жилья в договор с городом», – рассуждает г-н Никешин. Кстати, участок возле дома 15, корп. 4 по улице Лени Голикова был передан КУГИ инвестору в рамках инвестдоговора.

Депутат Законодательного собрания Виталий Милонов рассказал, что 1 марта состоялось заседание районной комиссии по реновации. Депутат предложил потребовать от инвестора выделить в первом же доме квартиры для бесплатного расселения или же предусмотреть возможность расторжения договора.

Горожане поддержали строительство города-спутника Южный

В Пушкинском районе состоялись общественные слушания по внесению изменений в Генплан Санкт-Петербурга, связанных с реализацией проекта города-спутника Южный. В ходе слушаний жителям были представлены схемы функционального зонирования территории, развития дорожно-транспортной сети, высотный регламент будущего города.

Город-спутник Южный – это один из самых масштабных инвестпроектов жилищного строительства в России, при реализации которого будет использован по-настоящему комплексный подход к развитию современной социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры. Девелопер проекта и собственник территории – компания «Старт Девелопмент».

Основным докладчиком на общественных слушаниях стал директор Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Научно-исследовательский и проектный центр Генерального плана Санкт-Петербурга» Юрий Бакей. По его словам, в рамках реализации проекта запланировано строительство малоэтажного и среднеэтажного жилья на территории площадью 2 тыс. га. Территория под планируемую застройку ограничена на севере – от Киевского шоссе до проектируемой объездной дороги вокруг Пушкинского аэродрома, с востока – вдоль Гатчинского шоссе, на юге и западе – вдоль границы Петербурга и Ленобласти. «Здесь в течение 19 лет будет построено 4 миллиона квадратных метров жилья. В будущем городе-спутнике может проживать больше 130 тысяч человек», – отметил Юрий Бакей. При этом докладчик отметил, что этот прогноз оптимистичен. Мировая практика показывает, что подобные субурбии формируются в течение 25–30 лет.

Присутствовавшие на слушаниях жители Пушкинского района поддержали основные положения изменений в Генплан и строительство Южного с поправкой на то, что проект города-спутника будет разработан с учетом интересов населения и с акцентом на создание современной и комфортной среды для проживания.

Строительство города-спутника привлечет в район инвестиции, улучшит транспортную доступность, создаст здесь новые рабочие места. В рамках проекта запланировано строительство большого количества социальных объектов – 37 детских садов, 16 школ, 21 спортивно-досуговый центр, 9 медицинских центров и др.

Проблемы высотной застройки города также стала предметом обсуждения. Пушкинцы волнуются, что территория Южного будет застроена высотными домами, как это сегодня происходит в других районах Петербурга. Однако один из авторов проекта, генеральный директор института территориального планирования «Урбаника» Антон Финноменов, развеял эти опасения: «В центре застройки в основном разместятся здания высотой до 30 метров, внешний пояс ограничен 15 метрами. Плотность застройки на порядок меньше, чем в некоторых вновь строящихся районах Петербурга».

Решение возможных транспортных проблем обеспечит расширение Киевского и ремонт Старогатчинского шоссе.

На территории, попадающей в границы города-спутника Южный, расположены Кондакопшинский лес и памятники федерального значения Таицкий и Орловский водоводы. Эксперты комитета по градостроительству и архитектуре показали охранную зону вокруг водоводов, предусмотренную в новом генплане, а также отметили, что вопросы сохранения леса будут решаться на этапе согласования конкретного проекта, после проведения необходимых по законодательству процедур и экспертиз.

проектной документации», – пояснил Роман Складнев.

В начале прошлой недели был создан штаб по ликвидации аварийной ситуации на объекте. На заседании штаба принято решение, что работы по обследованию и проектированию будет производить ОАО «КБ ВиПС», строительно-монтажные работы – ЗАО «Росстройинвест». Определен перечень первоочередных страховочных противоаварийных мероприятий.

В 7-й парадной было отключено горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, центральное отопление, произошла деформация лифтовой шахты, остановлен лифт, выбиты стекла и рамы на третьем, четвертом и пятом этажах, в результате взрыва частично обрушилась лоджия на четвертом этаже (квартира 227).

МУРЭП «Пороховые» приняло меры по восстановлению доступных конструктивных элементов (остекление окон на лестничных клетках со второго по девятый этаж). Закрыты проемы, образовавшиеся после взрыва по шахте лифта. Убран и вывезен мусор в размере 70 куб.м. ЗАО «Росстройинвест» и ОАО «КБ ВиПС» приступили к выполнению работ.



В РЕЗУЛЬТАТЕ ВЗРЫВА ЧАСТИЧНО ОБРУШИЛАСЬ ЛОДЖИЯ НА ЧЕТВЕРТОМ ЭТАЖЕ (КВАРТИРА 227)

ИНТЕРВЬЮ

Евгений Герасимов: «Признание неоклассики еще впереди»

Марина Голокова. Вопреки распространенному мнению об отсутствии архитектурной политики в Петербурге архитектор Евгений Герасимов убежден, что облик современного города все же формируется по определенным принципам. Воплотив более двадцати проектов в историческом центре, одержав победу в нескольких крупных профессиональных конкурсах, руководитель архитектурной мастерской «Евгений Герасимов и партнеры» знает, что главное в любом замысле — адекватность.

— Среди инвесторов давно бытует мнение, что облик современного Петербурга формируется бессистемно, что никакой архитектурной политики у нас нет. Вы согласны?

— Не согласен. Я считаю, что архитектурная политика у нас все же есть. Грань добра и зла просматривается. Об отсутствии политики можно говорить, когда нет никаких запретов, когда разрешено строить что угодно, где угодно и как угодно. Мы же все-таки до этого еще не дошли. Может быть, наша политика не такая однозначная и вынужденная. Вполне допускаю, что мы страдаем отсутствием таких признаков.

— Кто формирует архитектурную политику в Петербурге?

— Думаю, не столько власть, сколько сам город, его жители, общество. Слава богу, еще есть понятия о том, что можно строить, а что — нет.

— Как меняется ситуация в градостроительстве и архитектуре в последнее время?

— Мне кажется, что при прежнем губернаторе было все живее. Было больше проектов, соответственно, и вопросов было больше. А когда ничего не происходит, то и вопросов нет никаких.

— Смольный создал очередной совет. На этот раз — совет по градостроительной деятельности, в состав которого входите и вы. Как думаете, будет толк от таких советов?

— Время покажет. Мне кажется, полезен любой разговор людей, причастных к сфере градостроительства. Важно хотя бы услышать мнение другого человека. Важно, чтобы архитекторы и девелоперы услышали тех, кто именует себя градозащитниками, неравнодушных борцов за свои идеалы в застройке города. Правда, надо учитывать, что идеалы у каждого свои и мнения у всех разные. В работе совета все зависит от целей, которые ставит губернатор.

— Конкретных целей перед вами не ставили?

— Нет, но каждый из участников совета в меру своей интуиции догадывается, что это за цели.

— Вы верите в программу сохранения исторического центра, которой сейчас занимается комитет по экономической политике и стратегическому планированию?

— Нет, если ее задача — сохранить исто-

рический центр. Эта программа неподъемна для определенной группы людей. Сохранять исторический центр нужно всегда, а не в один период, по временно действующей программе.

— Допустим, на реализацию этой программы будут деньги. Каких изменений невозможно будет избежать в историческом центре?

— Наверное, нельзя будет сохранить все конструкции всех зданий в том виде, в котором они есть сейчас. Пришедшие в полную негодность деревянные перекрытия придется менять: их сохранение с точки зрения пожарных норм будет недопустимо. Даже в советское время капремонт подразумевал замену перекрытий, металлических балок. Таковы требования норм. Если мы начинаем что-то под названием «реконструкция», то мы уже обязаны менять устаревшие конструкции. Я не говорю о потерях, я говорю об изменениях внутри зданий. Вполне реально обновить объект, сохранив его габариты.

— Можно ли при сегодняшних нормах сохранить жилую функцию домов в историческом центре?

— Невозможно. Это будет противоречить нормам — и никаких людей заселить туда будет нельзя. Жилье в исторических домах не соответствует современной нормативной базе, поэтому другого выхода, кроме как создавать нормативную базу специально для исторических центров городов Российской Федерации, нет. Нужно сделать так, чтобы были разные нормы для исторического центра города и новостроек. Без этого нельзя добиться сохранения наследия. Иначе все будет разрушаться — и проблема упадет сама собой. Или нормы, или историческая структура центра — вот простая альтернатива.

— Расскажите о своих проектах, реализуемых сегодня.

— На Крестовском острове заканчивается строительство жилого дома «Венеция», проект которого мы разработали для строительной корпорации «Возрождение Санкт-Петербурга» «Группы ЛСР». Сейчас завершается отделка фасадов. Проект воплощается в том виде, как было задумано изначально. В Ковенском переулке, 5, рядом с костелом Лурдской Божией Матери, строится многофункциональный комплекс. Думаю, в течение полугодия будет построен. Продолжается строительство комплекса «Невская ратуша». Там сейчас монтируется купол, двойные навесные фа-

сады. Особенных изменений в архитектуре комплекса за время реализации проекта не произошло. В Шушарах строится конгресс-центр «Экспофорум». В конце года — начале следующего должна быть закончена первая очередь строительства. Надеемся, что Петербургский международный экономический форум 2014 года пройдет уже там. В стадии реализации проект квартала «Электрик-сити» на территории завода «Электрик» (пр. Медиков, 10, инвестор — группа компаний «ЛСР». — прим. ред.). Реализуется проект реконструкции Никольских рядов. Проект движется не так быстро, как хотелось бы. Он прошел экспертизу, но инвестор (ЗАО «Никольские ряды». — прим. ред.) пока ничего не начинает. Продолжается строительство четвертой очереди многофункционального комплекса «Новый город» компании «Арена». Недавно получили положительное заключение экспертизы по проекту клубного дома на набережной реки Мойки, 102. Строится первая очередь квартала на территории железнодорожной станции Московская-Товарная. Вторая очередь проектируется. На Московском проспекте строится жилой дом «Победа» (инвестор — компания «Легенда». — прим. ред.). На улице Хошимина, 14 строится жилой комплекс YES.

— В профессиональной среде ваше имя связывают с именем Сергея Чобана. С чего началось ваше сотрудничество?

— Началось все с товарищеского ужина в Берлине, в ресторане, в 2002 году. Мы с Сергеем плотно познакомились, крепко выпили и решили, что подходим друг другу для совместной работы.

— Какой был первый проект?

— Жилой комплекс «Дом у моря». Потом — комплекс банка «Санкт-Петербург». Потом — выигранный конкурс и строящаяся «Невская ратуша», выигранный конкурс и строящийся «Экспофорум» в Шушарах. «Набережная Европы»... К сожалению, теперь об этом проекте говорить нечего. Мы с Сергеем во многом сходимся: во взглядах на архитектуру, на жизнь, на деньги. Нам быстро и весело работать вместе. Делаем эскизы по отдельности. Одна мысль цепляется за другую — рождается что-то третье.

— Нет перспективы реализовать совместные проекты в Германии?

— Я не нужен в Германии. Там безработица среди архитекторов. Зато Сергей Чобан здесь очень востребован.

— В целом на рынке достаточно заказов?

— Сегодня ситуация на рынке архитектурного проектирования неплохая. Для всех, кто хочет и может работать, дело найдется. Рынок недвижимости не спит, заказчики ведут себя весьма активно.

— Каков сегодняшний заказчик?

— Как всегда: мятущийся. Российский заказчик, я бы сказал, несчастный. Судьба архитектора в России непроста, но судьба заказчика, рискующего приличными деньгами, гораздо сложнее. Особенно в условиях, когда правила игры меняются несколько раз в день. Люди, готовые рисковать заемными деньгами, брать на себя ответственность перед дольщиками в сложных политических и экономических обстоятельствах, вызывают уважение. Это люди особой породы. Снимаю перед ними шляпу. Как можно работать в таких условиях, когда вчера разрешали строить, а сегодня передумали? Или вчера разрешали двадцать этажей, сегодня — десять. Или вчера снос сараев был разрешен, а сегодня эти сараи становятся ценными историческими зданиями и ни один из них пострадать не должен. И что, все оставшиеся поколения должны любоваться этим сараем? В то время как на его месте можно было бы построить приличный жилой дом.

— Градозащитники вам скажут — да.

— Тогда никакие они не градозащитники. Градозащитники — это те, кто защищал с оружием в руках блокадный Ленинград. Сегодняшние «градозащитники» — это люди, которые равнодушны к городу, но они видят его под своим углом.

— Вокруг города строятся дома, к которым трудно применить слово «архитектура». Что нужно делать, чтобы не было этих будущих трущоб?

— Не строить их. То, что делается сейчас вокруг города, в Америке или в Западной Европе взрывают как расадник неблагополучия. Такая архитектура формирует криминальную ментальность.

— Петербургские архитекторы консервативны в своих взглядах?

— Я бы не употреблял такого термина по отношению к петербургским архитекторам. В архитектуре, да и вообще во всем, важна адекватность. Вы знаете, что в чужой монастырь со своим уставом не ходят. Некрасиво менять сложившуюся жизнь до неузнаваемости в соответствии со своими воззрениями. То же и с обликом Пе-

Только глупый и ленивый в нашей стране не в состоянии заработать денег. Это самая богатая страна, и прозябать в ней стыдно. Здесь можно зарабатывать сколько угодно, чем угодно и как угодно. Настоящей конкуренции у нас нет.

Евгений Герасимов, руководитель архитектурной мастерской «Евгений Герасимов и партнеры»

тербурга. Делать противоположное тому, что есть в историческом центре, – неверно. Консерватизм ли это? Скорее здравый смысл. Что касается новостроек, то здесь, наоборот, можно было бы и порезвее работать. Другое дело, что нет спроса на новую архитектуру. В пригородах, где, казалось бы, можно было бы создавать захватывающую архитектуру, строятся совершенно лапидарные крольчатники. Там минимальными средствами производится большое количество ячеек. О какой архитектуре здесь может идти речь? Это лишь некие ограждающие конструкции, не противоречащие нормативной базе.

– Петербургские архитекторы опасаются прихода иностранных коллег на российский рынок. Есть ли повод для волнения?

– У меня нет. Я за здоровую конкуренцию. В приходе иностранных коллег нет никакой опасности. Конкуренция – двигатель любого процесса. Нам объективно есть чему поучиться у коллег из других регионов мира – с точки зрения организации работы и с точки зрения владения передовыми технологиями в проектировании. В чем-то и мы посильнее. Например, в рисовании фасадов. Наличие школы сказывается.

– В Петербурге еще сохранилась архитектурная школа?

– Считаю, что да.

– Многие молодые таланты уезжают за границу. Ощутимо ли это на рынке?

– Не обеднела талантами русская земля. Понятно, что с открытием железного занавеса люди ищут там, где лучше. Это нормально. Но многие ведь возвращаются. Они понимают, что нас там никто не ждет. Не могу поспорить с тезисом «Россия – страна возможностей». Россия – точно страна возможностей. Вспомните Остапа Бендера, который говорил о том, что мы ходим по деньгам. Только глупый и ленивый в нашей стране не в состоянии заработать денег. Это самая богатая страна, и прозябать в ней стыдно. Здесь можно зарабатывать сколько угодно, чем угодно и как угодно. Настоящей конкуренции у нас нет. В том числе и в нашем архитектурном цехе.

– В Петербурге есть прорывные проекты?

– «Галерея» на Лиговском проспекте. Считаю, что Григорьев (архитектор Владимир Гри-

горьев, автор проекта ТРК «Галерея»). – прим. ред.) совершил прорыв. Это здание хорошо во всех смыслах. Оно не рвет городскую ткань – это самое главное. Время неоклассики не только не прошло, оно наступает. Мне кажется, что в мире уже все пресыщены архитектурой Захи Хадид. Кто-то рано или поздно, глядя на такую архитектуру, произнесет, как ребенок в сказке: «А король-то голый». И это произойдет, а где-то уже происходит. С одной стороны, плохо, что у нас нет профессиональной архитектурной критики. С другой – хорошо. Ведь тот, кто в Европе идет против уважаемых критиков, рискует прослыть ретроградом, отсталым, ничего не понимающим в искусстве. На примере той же «Галереи» мы видим убедительный ответ на многие вопросы. Человечество раз в сто лет возвращается к неоклассике. Мы умеем рисовать, в отличие от западных архитекторов. Архитектура на Западе – это не чувство, а логика. Яркий пример – Рем Колхас. У западных мастеров на первом месте – категория не эстетики, а функциональности. Рассуждать «красиво – некрасиво» считается там признаком отсталости. А мы кожей чувствуем, что это не так.

Если мы не испугаемся и пойдем наперекор всему миру, как в сталинское время, то можем сделать серьезный прорыв. В тридцатые годы, когда весь мир рисовал скучные коробочки, мы рисовали сталинский ампи́р. Время признания такой архитектуры еще впереди. Наша проблема в том, что мы мечемся. Создавали конструктивизм, добились в этом невероятных успехов, были первыми. Потом плюнули на это, как обычно... У кого сейчас повернется язык сказать, что московские высотки – это плохо? Вот настоящая архитектура.

– Петербургским зодчим есть что предложить, чтобы создавать настоящую архитектуру?

– Люди все разные.

Каждый предлагает свое. В городе много способных людей.

– Уместно ли говорить об архитектурной моде?

– Конечно. Мода сегодня раздвоилась, даже разстроилась. С одной стороны, это идущая на спад востребованность архитектуры а-ля Заха Хадид, Фрэнк Гери, Стивен Холл. С другой – мейнстрим: те же европейские «коробочки». В Голландии, например, это оправдано. Там большая востребованность на нетривиальные решения, поскольку земли мало. У нас такого нет. Заказчик не ставит таких задач, и это развращает архитектора. Есть еще третья сторона – возврат к региональной архитектуре. Это мы видим и по журналам, и по архитектурным форумам. Ориентируются на локальные традиции и материалы. Строительство и архитектура в этом аспекте возвращаются к здравому смыслу. Невозможно в любой точке мира строить одно и то же.

– У нас есть тенденции к развитию региональной архитектуры?

– Да. Главное не пытаться вскочить на подножку поезда, который идет в ту-пик. Мне кажется, надо выдохнуть и спокойно заниматься своим делом. Сила в красоте и спокойствии. Нам есть чем заняться.

– Вы рисуете?

– Когда-то с отличием окончил художественную школу. Мне тогда было 17 лет. Потом рисовал в институте. Неплохо получалось. Вдохновение есть. Нет времени и сил. Если серьезно подходить, это тяжелая работа, которая требует полной отдачи. Нет возможности. А несерьезно не хочу.

– Путешествуете больше по Европе?

– Да, путешествуем с женой, детьми. С семьей летать на большие расстояния проблематично. Самое дальнее, куда залетали, – Мальдивы.

– Нет увлечений типа дайвинга?

– Экстрима мне и на работе хватает. Люблю футбол. Играю два раза в неделю.

– Чем вы гордитесь в жизни?

– Семей, детьми. Они, правда, еще маленькие, но в своем возрасте они уже делают успехи. Сыну почти девять. Дочке – шесть с половиной. Меня, как любого папашу, одолевает гордость.

ДОСЬЕ

Герасимов Евгений Львович

Родился в 1960 году в Бийске (Алтайский край).

В 1983 году окончил архитектурный факультет Ленинградского инженерно-строительного института (ЛИСИ).

С 1983 года – руководитель группы архитекторов в институте «ЛенНИИПроект».

В 1991 году создал архитектурную мастерскую «Евгений Герасимов и партнеры».

Женат, двое детей. Лауреат Всемирной архитектурной биеннале (София, Болгария, 1987 год).

Победитель конкурса «Архитектон» в 2004 и 2006 годах.

Многократный дипломант международного смотря-конкурса «Зодчество».

Обладатель медали Российского союза архитекторов – «За высокое зодческое мастерство»; золотой медали Международной ассоциации союзов архитекторов.



ИТОГИ

Депутаты недовольны обсуждением генплана

Целевые показатели исполнения Генерального плана Санкт-Петербурга в 2011 году не были выполнены, а отчитываться по нему надо более оперативно. Это констатировали члены комиссии по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам Законодательного собрания.

На прошлой неделе доклад о том, как главный градостроительный документ воплощается в жизнь, на комиссии сделал директор ГКУ «Научно-исследовательский и проектный центр генерального плана Санкт-Петербурга» Юрий Бакей.

Народные избранники отметили, что ряд целевых показателей не достигнут. В информации, представленной «НИПЦ Генерального плана Санкт-Петербурга», не указаны причины складывающейся ситуации: нет данных о градостроительных процессах, разработке и утверждении планировок территорий, резервировании земель и др.

По данным проектного центра НИПЦ, на конец 2011 года общая площадь жилого фонда на одного жителя северной столицы составила 24 кв. м. Это 85,7% от величины показателя на расчетный период до 2015 года. По прогнозу г-на Бакея, к окончанию расчетного периода северная столица выйдет на стопроцентный показатель – 28 кв. м на человека. В 2011 году было введено в действие 2,7 млн кв. м жилья (640 домов на 44 737 квартир).

Однако ряд депутатов сочли некоторые цифры неточными. Так, вызвал вопрос пункт о стопроцентной обеспеченности местами в детских садах. У каждого народного избранника по пачке обращений от граждан, которые не могут отдать ребенка в детское учреждение. Оказалось, что обеспеченность считается по районам и в эксплуатацию сдают садики под конец года, что искажает статистику. Кроме того, произошел локальный демографический взрыв.

В 2011 году в нашем городе насчитывалось 27 стратегических инвестиционных проектов и 11 стратегических инвесторов. Стратегическим партнером является ОАО «Банк ВТБ». Перечень пополнился тремя объектами: ПТК Северо-Западного регионального центра ОАО «Концерн ПВО «Алмаз-Антей»; город-спутник Южный; реконструкция научно-производственной базы для ОАО «Климов».

Полную версию доклада о Генплане перед депутатами ЗакСа озвучит вице-губернатор по строительству. Это будет второй публичный экзамен Марата Оганесяна. Всем парламентариям предложено до 10 апреля сдавать в комиссию вопросы по исполнению Генплана для вице-губернатора. Депутаты рассчитывают, что итоговый доклад не станет перечислением множества цифр (они уже известны и розданы депутатам), а даст ответы на их вопросы.

Одновременно комиссия признала неудовлетворительной сложившуюся практику предоставления в ЗС докладов по Генплану по истечении более чем одного года с окончания отчетного периода.

В комиссии хотят на уровне городского закона закрепить требования к докладу об исполнении Генплана. Он должен будет содержать информацию о подготовке планировки территорий, выдаче градпланов участков, данные по резервированию земель под госнужды, сведения о создании объектов федерального значения, прогноз по поступлениям земельного налога и арендной платы, ожидаемые в результате реализации Генплана изменения по поступлениям доходов в бюджет города.

Будущее инвестиционного КРАЯ

Наталья Бурковская. Инвестиционная политика Петербурга походит на американские горки: возможности людей, вкладывающих деньги в нашу экономику, то становятся огромными, то сдуваются до минимума. Проекты, признанные ранее стратегическими, сегодня отменены как малоэффективные, а новые проекты вызывают у инвесторов множество вопросов.



ПРОЕКТ СОЗДАНИЯ КРЕАТИВНОГО КЛАСТЕРА НА МЕСТЕ СЛЕДСТВЕННОГО ИЗОЛЯТОРА «КРЕСТЫ» ОТЛОЖЕН ДО РЕШЕНИЯ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ВОПРОСОВ

Смольный работает над формированием инвестиционного портфеля проектов города. Это будет база площадок, обеспеченных необходимой инфраструктурой, на которых возможна реализация инвестиционных проектов. «Это сделает Санкт-Петербург более привлекательным регионом на глобальном инвестиционном рынке, позволит комитету привлечь новых инвесторов и конкурировать с крупными европейскими городами», – сообщила глава комитета по инвестициям Ирина Бабюк.

По данным губернатора города, в 2013 году в Санкт-Петербург будет привлечено 12,8 млрд USD иностранных инвестиций. А в 2012 году иностранные компании вложили в город 10,7 млрд USD, что в 1,8 раза больше, чем в 2011 году.

Для содействия инвесторам в Петербурге создана специализированная структура – Агентство по привлечению инвестиций. «Задача поставлена так, чтобы инвестор испытывал минимум сложностей при общении с органами власти. Инвесторам необходимо предоставлять полную информацию о том, какие проекты нужны городу. И при этом у них не должно быть никаких трудностей в оформлении документов», – сказал губернатор Георгий Полтавченко.

Агентство будет обеспечивать реализацию принципа «одного окна» для стратегических инвестпроектов, а также заниматься формированием имиджа Петербурга как инвестиционно привлекательного города.

При этом в середине февраля петербургское управление Федеральной антимонопольной службы (УФАС) оспорило в Арбитражном суде городской закон, регулирующий предоставление недвижимости для строительства и реконструкции. Этот суд поставил крест на практике целевого выделения земли, которая применялась с 1990-х годов, и отменил понятие «стратегический инвестор». Тем самым открылась возможность для оспаривания уже реализуемых проектов.

Первый совет

На прошлой неделе в Смольном прошло первое заседание совета по инвестициям под председательством губернатора. В его состав вошли представители правительства города, исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга и федеральных структур, а также представители общественных организаций и бизнес-сообщества. Планируется, что его заседания будут проходить один раз в месяц.

На первом заседании члены совета рассмотрели вопросы о формировании инвестиционной стратегии Санкт-Петербурга, о создании и функционировании инфраструктуры привлечения инвестиций в экономику Санкт-Петербурга, а также пять перспективных инвестиционных проектов.

«Экономика города, промышленность, городское хозяйство не могут жить без инвестиций. От их

объема и качества зависит создание дополнительных рабочих мест, повышение качества жизни петербуржцев, деловой климат и общее представление о нашем городе в России и за ее пределами. Поэтому привлечение инвестиций – наша стратегическая задача», – сказал губернатор.

Сейчас в городе активно разрабатывается инвестиционная стратегия, цель которой – повышение качества городской среды за счет инвестиционной активности. Формирование стратегии планируется завершить в третьем квартале 2013 года; при этом, как подчеркнула председатель комитета по инвестициям Ирина Бабюк, промежуточные этапы ее подготовки будут выноситься на общественное обсуждение.

На совете были рассмотрены пять перспективных инвестиционных проектов. Мы опросили экспертов и аналитиков, какие из них наиболее жизнеспособны и интересны для Петербурга.

Логистика и сельское хозяйство

Первым рассмотрели проект создания логистического центра по переработке сельскохозяйственной продукции. Он получил одобрение членов совета и был рекомендован для дальнейшей работы.

«Логистический комплекс очень значим для города, но он относится к тем проектам, которые бизнес не может решить самостоятельно», – говорит Зоя Захарова,

генеральный директор компании London Real Invest. – Хочется, чтобы российская продукция была конкурентоспособна по отношению к импортной, тем более в сельском хозяйстве, которое традиционно было преимуществом России. Кроме того, если сравнивать отечественные технологии переработки продуктов сельского хозяйства с иностранными, они менее жесткие, и, таким образом, готовый к употреблению продукт менее химический и более полезный».

А вот Евгений Богданов, генеральный директор финского проектного бюро Rumpri, считает, что перед созданием логистического центра по переработке сельскохозяйственной продукции городу необходимо создать центр по переработке мусора. Этот вопрос назрел уже давно.

Гипермаркет навьелет

Второй проект – создание сети гипермаркетов-дискаунтеров на вылетных магистралях города. Он также получил одобрение членов совета. По его поводу эксперты высказались снова неоднозначно.

«Некоторые из рассмотренных на заседании проектов не кажутся перспективными – например, создание сети гипермаркетов-дискаунтеров, в связи с тем что рынок близок к насыщению», – считает Владимир Андреев, управляющий партнер NAI Vesar Projects.

С ним согласна и Зоя Захарова: «Менее всего из этих проектов ак-

МНЕНИЕ



Светлана Денисова, начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент»:

– Все перечисленные проекты являются перспективными и интересными с точки зрения развития города. Но наиболее целесообразным, по моему мнению, является создание интерактивного культурного детского центра «Сказки Пушкина». В настоящий момент в городе существует недостаток качественных площадок для семейного отдыха, а существующие объекты делаются на два типа: торговые центры с детскими игровыми зонами или сезонные уличные аттракционы. Поэтому если новый проект будет сопровождаться хорошим сервисом, безопасностью и содержательными детскими программами, это не только благоприятно скажется на имидже города, но и привлечет новых посетителей из регионов.

МНЕНИЕ



Виктор Осокин, член совета директоров O2 Development:

– На мой взгляд, наиболее перспективными с учетом потенциального спроса являются проекты по строительству подземных паркингов в центральной части города и созданию сети гипермаркетов-дискаунтеров на вылетных магистралях города. Проблема паркингов в центре обсуждается давно, и уже сейчас днем припарковаться на одной из центральных улиц сложно, а что же говорить о том, что будет дальше, когда будут появляться новые офисные и торговые центры, значительно увеличивающие пассажиропоток и, соответственно, количество машин в центре города. Что касается гипермаркетов-дискаунтеров, ретейл сейчас активно развивается, в ближайшем будущем возможно появление новых игроков, рынок недостаточно насыщен, поэтому подобные объекты будут востребованы. Остальные проекты требуют больших вложений и более детальной проработки, поэтому с точки зрения реальной инвестиционной перспективы говорить пока рано.

Развитие территорий под офисную и жилищную застройку

Название инвестиционного проекта	Краткое описание	Сроки реализации	Объем финансирования (млрд руб.)	Текущее состояние	Увеличение сроков реализации
Намывные территории	Создание многофункционального района города на намывных территориях Васильевского острова	2005–2016	28,8 (намыв и инженерная подготовка)	Отстает от графика из-за переноса сдачи центрального участка ЗСД на 2015 год и отсутствия новой ТЭЦ	10 лет
«Балтийская жемчужина»	Создание многофункционального района города на 35 тыс. жителей	2005–2013	33,8	Построены бизнес-центр и 1-я очередь жилой застройки	3–5 лет
Апраксин двор	Создание делового центра	2008–2013	28,15	12 корпусов переданы новому инвестору	3 года
Московская-Товарная	Редевелопмент индустриальной территории в историческом центре	2006–2013	42	Завершены работы по перебазированию грузового двора в промзону «Шушары», разрабатывается проект планировки и межевания территории	3–5 лет
«Невская ратуша»	Общественно-деловой центр для размещения органов государственной власти	2007–2014	29,7	Ведется строительство первой очереди	Отставания по срокам
Ново-Адмиралтейский остров	Освобождение земельного участка от производства, строительство моста через р. Большая Нева, создание нового района	2007–2021	6–12,8	Проект приостановлен	–
Шкапина – Розенштейна	Строительство делового комплекса	2008–2012	307	Приостановлен и изменен из-за кризиса, вместо офисной недвижимости появятся жилые дома	3-5 лет
Лиговский, 26–38	Развитие территории Лиговского проспекта (ТРК «Галерея»)	2004–2008	10,14	Проект сдан в 2010 году	Отставание по срокам сдачи – 2 года
Завод «Электрик»	Создание делового центра Electric City	2007–2011	17,6	Проект пересмотрен, вместо офисной недвижимости появятся жилые дома	4 года
«Морские башни»	Создание жилого комплекса в районе Пятой гавани	2007–2012	19,2	Отменен	–
Набережная Европы	Создание офисно-гостиничного центра в Петроградском районе, на наб. Малой Невы	2008–2016	64	Началась инженерная подготовка территории	2–4 года
Город-спутник Южный	Формирование самостоятельного городского конгломерата с наличием социальной инфраструктуры	2011–2028	179	Начата разработка градостроительной документации по проекту	–

Источник: Компания «Конфидент»

МНЕНИЕ



Сергей Владимиров, руководитель отдела финансовых рынков и инвестиций компании Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге:
 – В настоящий момент ситуация с парковой очень сложная: не считая паркингов, введенных в составе ТЦ «Галерея», ТЦ «Невский центр» и ТЦ «У Красного моста», в настоящий момент здесь паркинги не строятся. Связано это с высокой стоимостью таких проектов (в условиях сложных почв и необходимости сохранять здания, примыкающие к потенциальной парковке), что для коммерческих структур невыгодно. Однако при появлении специальной программы, направленной на решение данного вопроса, ситуация изменится.

МНЕНИЕ



Роман Евстратов, директор по развитию бизнеса S. A. Ricci – Санкт-Петербург, партнер:
 – Прежде чем в отдельности рассматривать каждый из текущих или перспективных инвестиционных проектов, как бы банально это ни звучало, необходимо разработать и утвердить концепцию стратегического развития города как минимум на ближайшие 20–25 лет. Но, безусловно, радует тот факт, что большинство из рассмотренных на заседании совета по инвестициям проектов отвечают социальному заказу.

Подземные паркинги в городе на Неве

Проект строительства подземных паркингов в центральной части города совет отложил до проведения подробного анализа ситуации с парковочными местами в центре. Зато эксперты поддержали его единодушно.

«На первое место по актуальности и степени важности для города я бы поставила, конечно же, строительство подземных паркингов в центральной части города, – говорит Зоя Захарова. – Это вопрос, который уже давно выстрадан горожанами, и о его актуальности можно было говорить еще несколько лет назад; поэтому он, безусловно, в приоритете. Он во многом решит транспортную проблему в центре города, сделает центр более доступным и комфортным для гостей и жителей Петербурга».

Владимир Андреев согласен с коллегой: «Самым актуальным является проект строительства подземных паркингов, в котором город уже давно нуждается. Безусловно, он требует высоких затрат, поэтому целесообразнее было бы обеспечить финансирование на основе ГЧП. На сегодняшний день для реализации инвестиционного проекта необходимо иметь, во-первых, здравую коммерческую идею, которая бы учитывала особенности рынка и возможность ее реализации, во-вторых, инвестора и, в-третьих, поддержку государства для содействия в реализации проекта».

Евгений Богданов также находит наиболее перспективным для города решение насущных проблем, то есть вопросов социальной и транспортной инфраструктуры. «Для решения этих задач нужны четкие правила игры. Я бы отметил значимость строительства подземных паркингов в центральной части города: это хороший проект. Объединив его с созданием платных паркингов, в целом по городу можно было бы решить наболевший вопрос», – говорит директор финского проектного бюро.

От Крестов открестились

Проект создания креативного кластера на месте следственного изолятора «Кресты» был одобрен, но его подробное рассмотрение отложено до решения имущественных вопросов и освобождения этой территории.

«Идея креативного кластера обсуждается уже давно, и эта идея

хороша. Для реализации такого проекта необходим административный ресурс, иначе проект просто превратится в обычный бизнес-центр, то есть появление такого проекта не станет громким событием в жизни города. Его создание станет шагом повышения привлекательности города в глазах творческой молодежи не только Петербурга, но и других городов», – высказала свое мнение Зоя Захарова.

Сказки Пушкина

Проект интерактивного культурного детского центра «Сказки Пушкина» получил поддержку членов совета и рекомендован для дальнейшей, более конкретной проработки концепции.

У Владимира Андреева при изучении проекта интерактивного культурного детского центра «Сказки Пушкина» возник вопрос о коммерческой эффективности. «Важно понимать, кто будет являться инвестором каждого из заявленных проектов: город, частный инвестор или будет применен механизм частно-государственного партнерства», – комментирует эксперт.

Евгений Богданов отнес детскую инфраструктуру к важным проектам для города.

Зоя Захарова поставила реализацию детского образовательного центра на третье место среди всех проектов. «У нас есть несколько примеров интересных проектов, в том числе музей Водоканала "Вселенная воды" или гранд-макет "Россия". Тем не менее создание крупного, современного, технически оснащенного, доступного познавательного центра для детей необходимо городу. Такой проект должен стать еще одной значимой особенностью города, предметом гордости для горожан и центром притяжения туристических групп», – поясняет свое решение она.

Вокруг Апраксина двора

«Наш город переживает нехватку инфраструктурных проектов, в первую очередь, в области дорожной хозяйств, а также социальной сферы. Включение подобных составляющих в коммерческие проекты существенно снижает доходность девелоперов, которые пытаются любыми способами обойти действующие нормативы. Однако, согласно основам экономической теории, производство и распределение общественных благ – к коим и от-

носятся инфраструктурные проекты – является основной функцией государства и его первоочередной задачей. Таким образом, кардинального улучшения ситуации без инициатив города не ожидается», – считает Сергей Владимиров.

На данный момент реализуется ряд масштабных инфраструктурных проектов, включая строительство ЗСД и нового терминала Пулковое. Данные проекты прежде всего являются свидетельством того, что правительство города с должным вниманием начало относиться к данной проблеме. Помимо этого, данные проекты являются примерами эффективного сотрудничества государства и частных инвесторов, ориентированных на долгий период инвестиций.

Что касается других инвестпроектов, то на слуху сейчас реконструкция Апраксина двора.

В Смольном уже состоялось два оперативных заседания под председательством вице-губернатора Игоря Дивинского. На первом из них комитету по инвестициям было дано поручение организовать сбор предложений от жителей по реконструкции этой территории. В течение трех недель на электронную почту комитета поступило более 150 обращений. Игорь Дивинский отметил высокую активность и заинтересованность петербуржцев в обсуждении будущей концепции.

На втором заседании группы пришли к консолидированному мнению о том, что Апраксин двор должен стать многофункциональным комплексом с сохранением архитектурного облика. Хотя группа петербуржцев уже дважды обращалась к губернатору с предложением превратить территорию Апраксина двора в «Город мастеров».

По словам председателя комитета по инвестициям Ирины Бабюк, отдельные предложения касались организации в Апраксине двора крупного выставочного центра, книжной ярмарки, картинной галереи, города мастеров и ремесел. Кроме того, предлагались варианты строительства паркингов, мини-отелей, кафе и ресторанов.

Напомним, что Апраксин двор – архитектурный комплекс в центральной части Санкт-Петербурга, один из крупнейших исторических торговых центров города. Назван по фамилии первого владельца земельного участка графа Апраксина. Является одним из старейших архитектурных ансамблей Санкт-Петербурга, которому в 2004 году

МНЕНИЕ



Арсений Васильев, генеральный директор ГК «УНИСТО-Петросталь»:
 – К перспективным можно отнести, безусловно, все пять проектов. Все они могут сыграть положительную роль в развитии города и могут стать шагом вперед для роста объема инвестиций. Но один из них, а именно строительство подземных паркингов, для Санкт-Петербурга является едва ли не жизненно необходимым. Жаль, что именно он пока остается за скобками обсуждения.

исполнилось 250 лет. 25 января 2008 года был определен победитель городского конкурса на реконструкцию Апраксина двора, которым стало ООО «Главстрой-СПб».

«Любой инвестиционный проект зависит от трех принципиальных факторов: грамотно разработанной концепции и детального экономического анализа, макроэкономического фона и инвестиционного климата. Последний фактор, по сути, представляет собой "правила игры", регулирующие взаимоотношения инвестора и государственных органов», – уверен Сергей Владимиров.

По мнению большинства участников рынка инвестиций в девелопмент недвижимости, существующие правила игры на данный момент не стимулируют рост инвестиционной активности. Отсутствие понятного процесса получения разрешений и задержки в одобрении инвестиционных проектов, несмотря на действующие положения Градостроительного кодекса, а также паузы в проведении торгов земельными участками, вносят существенную неопределенность в планы инвесторов. В Москве подобная ситуация возникла при уходе команды Лужкова и продлилась более двух лет, но в настоящее время нормализовалась. Возможно, что и в Петербурге правительство сумеет решить данную проблему эффективно, что крайне благоприятно скажется на рынке девелопмента недвижимости.

ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

инфраструктура

Виды на кольцо

Надежда Степанова. Дирекция по строительству кольцевой автодороги планирует в этом году на нескольких участках заменить асфальтовое покрытие, установить автоматизированную систему управления дорожным движением (АСУДД), разобраться в ситуации с конкурсами на обслуживание КАД и спроектировать расширение части магистрали до шести полос.

Руководство учреждения предупредило, что все эти работы в дальнейшем облегчат жизнь водителям, но при условии, если не будет зашкаливать трафик.

Федеральное казенное учреждение «Дирекция по строительству транспортного обхода Санкт-Петербурга» рассчитывает за лето отремонтировать несколько участков дороги от проспекта Энгельса до Таллинского шоссе по прямому и обратному ходу. По словам директора учреждения Вячеслава Петушенко, с мая по август планируется замена пятисантиметрового изношенного слоя асфальта. Ремонт будет проводиться на Вантовом мосту, на развязках с автодорогой «Россия», с Мурманским, Пулковским, Колтушским, Муринским шоссе. Общая площадь ремонта, по данным дирекции, охватывает 821 тыс. кв. м. На эти работы из федерального бюджета выделено 800 млн рублей. В начале апреля дирекция объявит конкурсы на проведение ремонта. Г-н Петушенко выразил надежду на то, что ремонт будет завершён к саммиту «Большая двадцатка», проведение которого планируется осенью в Петербурге.

В 2013 году, как сообщают в дирекции, должно быть завершено строительство АСУДД на 93-километровом участке КАД от проспекта Энгельса до поселка Бронка. По данным учреждения, система установлена на 90%. Сейчас специалисты в комплексе отработывают подсистемы в автоматическом режиме. В целом, по словам Вячеслава Петушенко, строится 12 комплексов, семь из которых – за счет Петербурга.

Автоматизированная система, установленная ранее, уже сыграла свою роль: благодаря ей в 2012 году бюджет города пополнился 27 млн рублей за счет 57 тыс. штрафов водителей. Вячеслав Петушенко подчеркивает, что при этом количество ДТП с тяжёлыми последствиями снизилось почти на 30%.



РУКОВОДСТВО ДИРЕКЦИИ РАЗВЕЯЛО СЛУХИ О ПЛАНАХ СОЗДАНИЯ ВТОРОЙ КАД, УВЕРЯЯ, ЧТО ТОЛКУ ОТ ВТОРОГО КОЛЬЦА НЕ БУДЕТ

Вопрос о том, кто будет заниматься обслуживанием КАД, с прошлой осени оставался открытым. На содержание автодороги претендуют две компании: ЗАО «ПО «Росдорстрой» и ООО «Лентрансстрой» (входит в структуру ЗАО «ПО «Возрождение»). Напомним, в октябре Федеральная антимонопольная служба отменила итоги конкурса на содержание КАД, победителем которого стало ЗАО «ПО «Росдорстрой». Компания оказалась единственной допущенной к конкурсу. Претендующая на содержание автодороги компания «Лентрансстрой» обжаловала результаты тендера, и ФАС вынесла дирекции по строительству транспортного обхода предписание о внесении изменений в техническое задание и проведении нового конкурса по выбору подрядчика.

Никаких подвижек в разрешении спора между претендентами не было до прошлой недели. Конкурсная комиссия наконец занялась рассмотрением документации.

В 2013 году дирекция также планирует завершить работу над проектом реконструкции северного участка КАД от станции Горская до Приозерского шоссе (23,6 км). Проезжая часть здесь предусматривает четырехполосное движение. В 2014 году учреждение намерено приступить к расширению этого участка дороги до шести полос.

По данным дирекции, в прошлом году этот проект был включен в федеральную целевую программу «Развитие транспортной системы России (2010–2015 годы)». Проектными работами занимается ЗАО

«Петербург-Дорсервис». Объем финансирования – более 131 млн рублей. Компания планирует в этом году сдать проект в Главгосэкспертизу. В начале 2014 года предполагается проведение открытого аукциона на расширение дороги. Г-н Петушенко считает, что в 2015 году шестиполосная дорога будет обеспечена.

Руководство дирекции развеяло слухи о планах создания второй КАД. Напомним, экс-губернатор Петербурга Валентина Матвиенко, ссылаясь на сильную перегруженность существующей КАД транзитным и городским транспортом, предусматривала создание второй кольцевой автодороги для обслуживания только транзитного транспорта. Второе кольцо должно было стать границей петербургского транспортного узла.

Сегодня Вячеслав Петушенко уверяет, что толку от второго кольца не будет. Дирекция считает, что лучше все силы бросить на грамотное обслуживание существующей КАД, чем браться за новый масштабный проект. Руководство учреждения убеждено, что если трафик будет зашкаливать, то вторая КАД не поможет. «Встанет все: и КАД, и город», – предупреждает г-н Петушенко.

Планируя строительство автодорог, власти просчитались в прогнозах трафика. Так, ранее предполагалось, что в 2015 году по КАД будут проходить 135 тыс. автомобилей в сутки. Однако, по сегодняшним подсчетам дирекции, за сутки по кольцу проходит уже 200 тыс. машин. «Нормальной» ситуацией считается, если проезжают 160–170 тыс. автомобилей.

прецедент

Намывы без торгов

Любовь Андреева. Госстрой сможет теперь заключать договоры на создание искусственных участков земли на воде без проведения открытых аукционов.

Постановление об этом подписал на прошлой неделе премьер-министр России Дмитрий Медведев. Документ разработан Министерством регионального развития России по исполнению пункта 4 Плана мероприятий по реализации Федерального закона «Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», утвержденного распоряжением Правительства РФ 28 января 2012 года № 73-р.

Постановление наделяет Госстрой полномочием по заключению без проведения открытого аукциона договора о создании ис-

кусственного земельного участка с лицом, определенным указом или распоряжением Президента Российской Федерации либо распоряжением Правительства Российской Федерации. Документ нацелен на повышение эффективности использования водных объектов, создание на них искусственных земельных участков для строительства зданий, сооружений и их комплексного освоения.

«Как постановление правительства отразится на практике намывов, спрогнозировать сложно, так как практика намывов в соответствии с ФЗ № 246 еще не сложилась», – комментирует Владимир Жуйков, заместитель генерального директора ООО «Северо-Запад

Инвест». – Самый сложный и длительный этап при реализации намыва – согласовательный, он не сокращается и не изменяется. В постановлении говорится лишь о том, что Госстрой заключает договор о создании искусственного земельного участка. Это немного упрощает процедуру и дает некую гарантию инициатору намыва. Однако существенных изменений данное постановление не несет».

Андрей Кулаков, юрист практики по недвижимости и инвестициям компании «Качкин и партнеры», считает, что возможность заключения договора о создании намыва без конкурса была с самого начала заложена в соответствующий федеральный закон

(пункт 1 части 5 статьи 7 Федерального закона от 19.07.2011 № 246-ФЗ «Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»). Нынешнее постановление лишь наделяет Госстрой полномочиями заключать подобные договоры.

«Что касается экспертизы будущих намывов, то она была и остается в ведении ФАУ «Главгосэкспертиза России», – поясняет начальник юридического сектора ГАУ «Леноблгосэкспертиза» Екатерина Боякова. – Это регламентирует 246-й федеральный закон».

Качество: КОМПЛЕКСНЫЙ ПОДХОД

Сергей Васильев. На заседании комитета по качеству и безопасности строительства в конференц-зале НП «АВОК Северо-Запад» 26 марта состоялось живое обсуждение целого ряда злободневных проблем.

Модератор, председатель комитета по качеству и безопасности строительства, генеральный директор ООО «Негосударственный надзор и экспертиза» Александр Орт, отметил, что в условиях ВТО ожидается снижение торговых пошлин, повышение конкуренции на международном уровне, что должно благоприятно сказаться на развитии строительной отрасли. Но могут быть и негативные последствия: с открытием границ может поступать и некачественная продукция. Прецеденты уже были – поступление сомнительного цемента из Китая. Именно он, возможно, вызвал диффузию аммиака и соответствующий запах в новостройках. Александр Орт призвал к повсеместному внедрению системы менеджмента качества на рабочих местах, с тем чтобы успешно конкурировать в условиях ВТО.

Руководитель секции надзорных органов, заместитель начальника Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, начальник управления государственного строительного надзора Вячеслав Захаров отметил снижение качества строительства, начиная с 2008 года. По его оценке, при уменьшении количества объектов увеличивается количество штрафных санкций. Растет количество правонарушений, связанных со строительством без разрешения. Вячеслав Захаров отметил также низкое качество проектной документации. По итогам 2012 года на 730 поданных заявлений было 130 отказов. Замначальника Служ-



**АЛЕКСАНДР ОРТ:
«В УСЛОВИЯХ
ВТО ОЖИДАЕТСЯ
СНИЖЕНИЕ
ТОРГОВЫХ
ПОШЛИН,
ПОВЫШЕНИЕ
КОНКУРЕНЦИИ
НА МЕЖДУНА-
РОДНОМ УРОВНЕ»**

бы также констатировал, что некоторые заключения негосударственной экспертизы оставляют желать лучшего, они «сырые и непроработанные». В негосударственную экспертизу «несут зачастую слабые проекты» в надежде «проскочить».

Что же касается непосредственно строительства – основные недостатки наблюдаются в железобетонных конструкциях, в основном снижение класса бетона. Есть проблемы и по металлоконструкциям. Прежде всего, низкая квалификация сварщиков из стран ближнего зарубежья.

Начальник управления перспективного развития комитета по строительству Санкт-Петербурга Игорь Шикалов в своем выступлении от-

метил, что стандарты НОСТРОЙ не учитывают региональную специфику. Выход видится в разработке региональных методических документов. «Мы еще в начале пути, работа продолжается», – заявил эксперт. Есть множество идей, например, создание при взаимодействии со СРО независимых лабораторий. Есть и идея создания информационных площадок для обмена опытом. Концепция создания подобного рода технических документов очень простая: найти такие инновационные решения, которые могут применяться прежде всего в Петербурге и распространяться по всей России.

Директор НП «ПО ПСМИ» Эдуард Полонуер призвал к объединению

вокруг Александра Орта и Игоря Шикалова тех саморегулируемых организаций, которые выступают за стандарты, ведь половина СРО Санкт-Петербурга стандарты не принимают. Эту позицию поддержал президент «АВОК Северо-Запад» Александр Гримитлин.

Тему стандартов продолжил член комитета по регламенту НОСТРОЙ, технический директор СРО НП «Строители Петербурга» Сергей Фролов. По его словам, страны ЕС дорабатывают еврокоды на протяжении 35 лет и только пришли к единому знаменателю. На объединение СРО собираются ежегодно пересматривать по несколько тысяч документов, касающихся стандартов качества. Но ведь наши ста-

рые СНИПы, которые кропотливо разрабатывались на протяжении многих лет отраслевыми институтами, были признаны лучшими в мире, европейские страны брали их за образец. Но от них отказались накануне принятия Закона о техническом регулировании. Необходимо актуализировать старые российские СНИПы, считает Сергей Фролов. Но на какой основе этим заниматься? Новых нормативных документов в этой области нет. Следование СНИПам стало добровольным, и никто разработкой новых норм и правил не занимался. Фактически актуализация старых СНИПов была запрещена с 2005 по 2007 год. По мнению Сергея Фролова, в работе по стандартизации необходимо исходить и из геополитического фактора – Таможенного союза, в который кроме России входят Белоруссия и Казахстан.

Член секции повышения квалификации и профессиональной аттестации, заместитель руководителя ИЦ СПбГАСУ Ирина Аубакирова в своем выступлении отметила оживление, наблюдаемое в последнее время в сфере разработки стандартов по бетону. Вместе с тем качество бетона оставляет желать лучшего. «Падает не класс нашего бетона, а уровень нормотворчества», – заявила эксперт. Она констатировала также недостаток взаимодействия разработчиков стандартов и производителей бетона, оказывающий негативное влияние на полноту, реалистичность и целесообразность выпускаемых нормативов.

спорт

Футбольная команда Центра государственной экспертизы завоевала третий чемпионский титул турнира «Спортинг-Лига»

Победив в финальной игре команду «Фортис», команда Центра государственной экспертизы в третий раз стала лучшей командой первого дивизиона турнира «Спортинг-Лига».

Игра, как и подобает финалу, выдалась напряженной и порадовала зрителей обилием голов. На 11-й минуте счет открыл Илья Орлов (команда «Фортис»), нанеся удар с центра поля, мяч от штанги влетел точно в сетку – 0:1. На 16-й минуте Виктор Листратов сравнял счет, а на последней минуте первого тайма Сергей Бодров и Владислав Галкин, забив два гола, позволили команде Центра госэкспертизы уйти на перерыв лидерами игры.

Вторая половина матча прошла не менее драматично, до забитых голов дело дошло только на заключительной пяти минутке. Самсон Обабемиро, забив гол, увеличил отрыв команды Центра госэкспертизы – 4:1. А голы Алексея Захарова и Дениса Горбачева позволили ко-

манде «Фортис» сократить разрыв в счете до минимума – 4:3. Однако футболистам Центра госэкспертизы удалось отстоять заработанное преимущество и одержать третью победу подряд в финале первого дивизиона.

мнение

Сергей Якименко, капитан команды «ЦГЭ»:
– Завоевав уже третий чемпионский титул, наша команда стала одной из самых титулованных команд турниров «Спортинг»! Команда дружна, сыграна и рвется в бой для покорения новых вершин, чтобы вновь радовать своих болельщиков!



закон

Зимние проблемы продолжатся летом

Алексей Миронов. Подходит пора подводить итоги первого сезона применения постановления Правительства РФ № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов». Напомним, что одним из самых заметных его нововведений стал переход на плату за тепло по фактическому ежемесячному потреблению.

Неготовность менеджеров управляющих компаний к работе по новым правилам привела к скачкам в платежках. Президент РФ Владимир Путин лично занялся проблемой, а прокуратура организовала «мобильные группы».

Жалобы посчитали

На уровне Петербурга стала работать «горячая линия». Председатель жилищного комитета Валерий Шиян сообщил, что за две недели сюда обратились 2484 петербуржца.

Больше всего жалоб поступило на ЖКХ Выборгского (312), Невского (304), Фрунзенского (251), Приморского (227) и Калининского (224) районов.

Наименьшее количество – на коммунальщиков Петроградского (46), Адмиралтейского (96), а также Московского и Центрального районов.

«Мы требуем разбирательства и письменного ответа на каждое обращение», – заявил чиновник.

Поддавляющее большинство жалоб (70%) касаются размера оплаты. Около 20% – на качество услуг: в квартирах слишком холодно или жарко, идет «ржавая» вода и др.

Уже есть случаи смены управляющих компаний, инициированные городом.

По инициативе вице-губернатора Василия Кичеджи проводятся открытые собрания управляющих компаний, куда приглашают СМИ и общественность. В основном это УК, где у города большинство в уставном капитале, но некоторые частные компании добровольно последовали их примеру.

Меры жилищного комитета идут параллельно с шагами прокурорских мобильных групп. В шести эпизодах выявлено явное мошенничество, еще на порядок больше – примерно 60 – обнаружено фактов административных правонарушений.

От расплаты не уйти

Валерий Шиян пояснил, что управляющим компаниям, которые минувшей осенью запоздали с внедрением оплаты за тепло по новым правилам, придется объяснять людям необходимость перерасчета.

За октябрь УК не сообщили показания счетчиков по 4900 домам, за ноябрь – по 3200 домам. Жильцы в них не оплатили эту услугу, потому что в графе «тепло» был ноль. Управляющие пытались исправить ситуацию зимой, что вызвало «сумасшедшие цифры» в квитанциях.

Несмотря на протесты граждан, факт остается фактом – услуга оказана, и за нее надо заплатить. Выход в жилищном комитете видят во включении былой неоплаты в квитанции в апреле – мае. Ранее комитет отверг идею дополнительной «тринадцатой квитанции» (отдельной платежки для погашения долга за это тепло).

Но управляющим придется на стендах, при личных обращениях разъяснять, откуда цифры, почему при росте температуры за окном плата за отопление вырастет. Тогда люди поймут, считают в жилищном комитете, что речь идет о разовой акции.

Некоторые эксперты считали, что город из бюджета даст дотации на погашение долга УК перед ресурсоснабжающими организациями, но вряд ли бы это было справедливо с точки зрения налогоплательщиков большей части города.

Из-за нетипично холодного марта расход энергии на отопление вырос на 30%.

В жилищном комитете напоминают, что тепло – не единственная строчка в квитанции, так что некоторые СМИ зря пугают, что «квитанция», которую разошлют в апреле за март, будет чуть ли не на треть весомей.

«Уже очевидно: отопительный сезон в 2012/2013 годов будет длиться больше, чем обычно. Поэтому, вероятнее всего, топить придется и в первые дни мая. А значит, строчка "отопление", которая теперь присутствует только по факту, будет и в июньской квитанции, так как счет выставляется за предыдущий месяц», – сказал Валерий Шиян.

А уже с 1 июля граждан ждет повышение тарифов, в Петербурге оно должно составить 15%. Президент РФ дал поручение уменьшить подорожание до 12%. «Как только оно примет форму документа, мы его выполним», – сказал заместитель председателя жилищного ко-

митета Валерий Вогачев. Он же пояснил, что с июля по сентябрь топить точно не будут, а оплата теперь по факту, так что новые тарифы де-факто люди почувствуют только в ноябре, когда получат октябрьские платежи.

Перетоп не будет выгоден

В ближайшее время в типовые договоры между управляющими жилищными компаниями и снабжающими теплом организациями будут внесены изменения, освобождающие граждан от платы за перетоп.

Валерий Шиян на встрече с журналистами пояснил, что общедомовые узлы учета фиксируют расход энергии в калориях. Но часто бывают ситуации, когда подается ненужное тепло (монополисты технологически не могут быстро снижать температуру носителя). Так как по факту услуга оказана, то сейчас такие «лишние» калории надо оплачивать в полной мере.

Никакой счетчик не скажет, зря топили или нет. Перетоп – один из факторов подъема цен в платежках петербуржцев. И хотя в жилищном комитете говорят, что повсеместное внедрение счетчиков уже снизило расход энергии на 10%, но этот эффект в результате съедается. Работа над новыми типовыми договорами идет по распоряжению губернатора города. В документах пропишут, что неоправданная подача тепла не оплачивается, а ее целесообразность будет вычислять, исходя из температуры воздуха.

По мнению Валерия Шияна, снабжающие организации не станут уклоняться от их подписания: крупнейшие компании в этой сфере – либо ГУП, полностью подконтрольные городу, либо организации, в уставном капитале которых есть доля города. Но даже и те фирмы, что являются полностью частными, не должны противиться требованиям. «В городе больше 20 компаний, снабжающих теплом, и в большинстве территорий есть условия для конкуренции», – отметил Валерий Шиян.

Переход на новые договоры может состояться уже в апреле.

В жилищном комитете понимают: многокилометровое трубное хозяйство устроено так, что не может гибко снижать или повышать

температуру, и перетоп будет всегда, но его бремя может быть снято с жильцов.

Корреспондент «Кто строит» спросил, не получится ли, что эти расходы поставщики включают в тарифы и все равно получают свое, но Валерий Шиян посоветовал не быть пессимистом.

Работа над ошибками

В недрах Законодательного собрания между тем подготовлено обращение к губернатору города о ходе реализации постановления № 354. Его, скорее всего, примут на первом апрельском заседании. Обращение внесла фракция «Единая Россия», а его фактический автор – Сергей Никешин – является одновременно и председателем комиссии по горхозайству. Да и другие фракции обращение поддержат – это показало обсуждение проекта на комиссии.

Само постановление № 354 в проекте характеризуется положительно, так как оно «объединило отношения граждан – управляющая компания – ресурсоснабжающая организация». И в ряде успешных управляющих компаний, говорят депутаты, расходы за тепло выросли незначительно и вполне объясняются переходом на оплату по факту.

Вместе с тем в комиссии констатируют, что в Петербурге нет правовых актов для определения площади мест общего пользования, отсутствует контроль качества при предоставлении коммунальных услуг, не урегулированы отношения между ресурсоснабжающими организациями и управляющими компаниями.

Главу городского правительства просят проверить обоснованность нормативов общедомового потребления, обязать жилищный комитет ввести ежедневный мониторинг «перетопа» и обязательно раз в две недели отчитываться о ситуации с ним перед Смольным.

Георгия Полтавченко просят обратиться к Правительству РФ (а статус петербургского градоначальника как куратора ЖКХ в Госсовете придаст обращению особую силу) с предложением разработать типовое приложение к договору между собственниками жилья и УК, где бы регламентировались состав и качество работ по обслуживанию дома.

конкурс

МИНРЕГИОНОМ РОССИИ ОБЪЯВЛЕН КОНКУРС

На официальном сайте Министерства регионального развития Российской Федерации (<http://minregion.ru>) размещено извещение о проведении конкурсного отбора субъектов Российской Федерации для предоставления в 2013 году субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на реализацию мероприятий региональных целевых программ развития жилищного строительства в рамках подпрограммы «Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации» федеральной целевой программы «Жилище» на 2011–2015 годы, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 17.12.2010 № 1050 (далее – Подпрограмма).

В рамках Подпрограммы субсидии могут быть использованы:

- на возмещение затрат (части затрат) на уплату процентов по кредитам, полученным на цели обеспечения инженерной инфраструктурой земельных участков, предназначенных для строитель-

ства жилья экономкласса, на реконструкцию и (или) строительство энергоэффективных предприятий строительной индустрии;

- на строительство (реконструкцию) объектов социальной инфраструктуры в рамках реализации проектов по комплексному

развитию территорий, предусматривающих строительство жилья экономкласса, и на строительство (реконструкцию) автомобильных дорог в новых районах застройки жильем экономкласса.

Условия отнесения жилых помещений к жилью экономического

класса, включающие ограничение цены, установлены приказом Минрегиона России от 28.06.2010 № 303.

Предоставление субсидий регулируется Правилами предоставления субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на развитие жилищного строительства субъектов Российской Федерации (приложение № 3 к Подпрограмме).

Информация о составе комплекта конкурсной документации и требованиях к ее оформлению приведена в Порядке проведения конкурсного отбора, утвержденном приказом Ми-

нистерства регионального развития Российской Федерации от 07 апреля 2011 года № 154 и размещенном на официальном сайте Минрегиона России.

В целях формирования сводной заявки Санкт-Петербурга для участия в конкурсном отборе комитет по строительству объявляет о приеме конкурсной документации в срок до 05 апреля 2013 года.

По вопросам подготовки и предоставления документации можно обращаться в Управление перспективного развития Комитета по строительству по телефону: 576-35-39.

Дом, который поссорил всех

Валерия Битюцкая. Архитектор-реставратор и глава «Литейной части-91» Рафаэль Даянов представил проект реконструкции прославившегося при весьма печальных обстоятельствах Дома Рогова. Без замечаний, сетований, обвинений и споров не обошлось.

Согласно предписанию комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры архитектурное бюро Рафаэля Даянова взялось за восстановление облика снесенного в августе 2012 года здания Дома Рогова в Щербаковом переулке, 17/3. Происшествие со сносом вызвало широкий резонанс – дело дошло до Смольного, ситуацию взял под контроль сам губернатор. Инвестора обязали вернуть городу историческую постройку.

Проект воссоздания полностью соответствует обмерным чертежам 2005 года. «Может быть, за исключением тех деталей, которые мы не смогли рассмотреть на исторических фотографиях, самая четкая из которых датирована 1927 годом», – признался Рафаэль Даянов. Никаких изменений фасад, выходящий на Загородный проспект, не претерпит, отметка верхнего конька останется неизменной. В подземной части предусмотрен паркинг. «Он находится под этим зданием, а с конструкцией наклонного хода метрополитена, которая здесь проходит, ничего нельзя сделать. Территория над ней просто будет благоустроена», – пояснил архитектор. Кстати, строительство наклонного хода, по замечанию экспертов, немало способствовало разрушению дома, и выбрать огромную глыбу цемента, которая образовалась в результате этих работ, – дело непростое.

Материалы, которые будут использованы в новом строительстве, не отличаются от применявшихся ранее – это кирпич и штукатурка. Кроме того, архитектурное бюро



провело исследования, согласно которым, визуальное восприятие с различных точек не изменится и бизнес-центр, который планируется расположить за домом, виден не будет. Остальные нюансы предложат на рассмотрение комитету.

Несмотря на подробную и аккуратную проработку проекта, последний не избежал критики и замечаний: здание оказалось недостаточно исторически достоверным. Вернее, не со всех сторон.

Так, заместитель председателя Санкт-Петербургского отделения Всероссийской общественной организации «Всероссийское общество охраны памятников истории и культуры» Александр Кононов задал вопрос о воссоздании парадной лестницы, которая, по мнению эксперта, является важной частью дома. Не понравились г-ну Кононову и новые окна во дворе Щербакова переулка: он предложил продумать «более соответствующее

эпохе классицизма решение». «Окна расположены только во внутреннем пространстве и портить вид не будут. Кроме того, если они не устроят комитет – предложим что-то другое, – не стал спорить Рафаэль Даянов. – Что касается внутренних интерьеров, поскольку мы представляем концепцию воссоздания фасадов, внутренними помещениями мы не занимались. Если будет дано такое указание – сделаем». Расположение за фасадом биз-

нес-центра также вызвало упреки и недовольство. По мнению архитекторов, новый Дом Рогова будет резать глаз отсутствием слуховых окон, наклоном кровли и другими не соответствующими эпохе элементами.

Рафаэль Даянов вежливо напомнил коллегам, что в Щербаковом переулке на протяжении всех этих лет располагались двух-трехэтажные здания, на которых отсутствуют какие-либо украшения и особые приметы времени.

Потом рассуждения и вовсе ушли в нравственно-юридическую плоскость. Так, депутат ЗакСа Алексей Ковалев считает то, что происходит, «образцом полного торжества собственника». По его заверению, есть письмо из Министерства культуры, где говорится, что сама по себе экспертиза, которая послужила основанием для «невключения» объекта в список охраняемых, проведена ненадлежащим экспертом и это открывает новые просторы для судебных разбирательств с целью признания дома выявленным объектом культурного наследия, который нуждается в полном восстановлении. Он призвал архитектурную общественность не одобрять проект, предполагая, что следующим шагом хозяина будет перепродажа этого участка подороже.

Проект Рафаэля Даянова все же приняли. Все принципиальные параметры сохраняются, дом воссоздается. «Это жизнь города», – заключил один из членов совета. И новый Дом Рогова скоро в эту жизнь волеется, заняв свое законное место на углу Загородного проспекта и Щербакова переулка.

практика

Квартиры подорожали в семь раз

Максим Сахно. В Петербурге проведена кадастровая переоценка недвижимости. Теперь лишь правовые вопросы мешают почти на порядок поднять имущественный налог. В июле 2012 года проведена кадастровая оценка объектов недвижимости на территории Санкт-Петербурга, за исключением земельных участков. Напомним, что земельная переоценка прошла незадолго до имущественной.

Кадастровую оценку недвижимости выполнило Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости (ГУИОН). Под нее попало 2524519 объектов. В январе текущего года результаты были утверждены КЗРиЗ и введены в автоматизированную информационную систему государственного кадастра недвижимости.

Средняя стоимость квадратного метра квартиры в Санкт-Петербурге составляет 82 тыс. рублей. При этом, как выразился заместитель генерального директора ГУИОН Сергей Грибовский, это стоимость «кирпичей» – иными словами, она не включает стоимость земельного участка, а только конструкцию здания с учетом его износа. Если участок под многоквартирным домом оформлен в собственность, то каждый владелец помещений имеет право на долю в участке. Рыночная стоимость квартиры включает обе эти составляющие. Однако в разных типах жилья, подчеркивают в КЗРиЗ, доля земли может быть и 7% (новые высотные дома на окраине), и 76% (малоэтажное изношенное жилье в центре).

В договорах, сдаваемых в регистрационную службу, указывают инвентаризационную («пибовскую») стоимость, которая меньше реальной во много раз. Поэтому ГУИОН

ориентировался на объявления в городских СМИ, с учетом дисконта в ходе торга.

Минимальная разница между кадастровой и инвентаризационной стоимостью наблюдается в Василеостровском и Приморском районах – 5,38–5,4 раза. Максимальная – в Петродворцовом (в 7,51 раза) и Калининском (в 6,94 раза) районах.

Налог не должен пугать

Начать немедленно брать налог на недвижимость с кадастровой стоимости нельзя. Дело в том, что в действующем законе «О налогах на имущество физических лиц» установлено, что база для него – инвентаризационная стоимость.

Земельный налог и налог на имущество физлиц относятся к местным налогам и в Петербурге устанавливается законом субъекта федерации. Для формирования земельных участков под всеми многоквартирными домами нужно еще 7–8 лет, а для расчета налога на квартиры, теперь надо устранить правовые барьеры.

По мнению Валерия Калугина, платить по новым правилам горожане начнут с 2015 года. В этом году ожидается лишь внесение изменений в Налоговый кодекс РФ,

а затем в Законодательное собрание будет внесен соответствующий региональный закон.

Действующая ставка налога на жилую недвижимость в Санкт-Петербурге от 0,1% (для объектов инвентаризационной стоимостью менее 300 тыс. рублей) до 0,31% (для объектов инвентаризационной стоимостью более 500 тыс. рублей).

Если механически заменить базу, то налог вырастет в большинстве случаев в семь раз. В середине марта заместитель министра финансов РФ Сергей Шаталов объяснил, что во всех регионах страны переход на новую базу налогообложения возможен с 2018 года. При этом проект изменений в Налоговый кодекс установит максимальную ставку налога в 0,1% с правом на уровне субъекта снижать ее. Для владельцев роскошной недвижимости – свыше 300 млн рублей – будет установлена ставка 0,5%.

Валерий Калугин отмечает, что надо учесть не только ставки, но и набор льгот, аналогично с земельным налогом и тем принципом, что действует для недвижимости сейчас. Пенсионеров, героев, инвалидов либо вовсе избавят от налогообложения, либо в значительной части. Решение примет Законодательное собрание.

Не исключено, что вычет будет и для всех. Например, есть проект – не брать налог с «первых» 20 кв. м на человека. Тогда выйдет, что если квартира 60 кв. м принадлежит одному собственнику, то он заплатит,

как будто она имеет лишь 40 кв. м, а если это приватизированное на троих жилье – то они и вовсе ничего платить не будут. Идея неоднозначна: понятно, что по такой системе чем дороже квадратный метр, тем больше вычет в рублях. Однако все это лишь проекты.

Споры начинаются

В принципе, с оценкой недвижимости можно не согласиться. С 15 марта до 16 сентября 2013 года установлен период для оспаривания результатов определения кадастровой стоимости объектов капитального строительства.

Вся информация комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Санкт-Петербургу размещена на официальном сайте управления.

Для обращения необходимо вооружиться экспертным заключением от члена СРО оценщиков. Так как ГУИОН проводил массовую оценку, то ошибка вполне возможна. Даже в США с их многолетней базой данных допустимое отклонение цены недвижимости составляет 15%.

«К сожалению, конфликтная комиссия – формальный орган», – сказал глава КЗРиЗ. Документы представить в нее все равно надо – закон требует. Но с независимой оценкой чиновники не согласятся. Однако их отказ необходим для обращения в суд, который и поставит точку в вопросе, чье мнение более весомо.

СОЮЗНЫЕ ВЕСТИ

Заседание президиума ССОО: принят ряд важных решений

28 марта в Контактном центре строителей состоялось заседание президиума Союза строительных объединений и организаций. Мероприятие прошло под председательством почетного президента Союза, первого вице-президента НОСТРОЙ, генерального директора, председателя правления ОАО «Группа ЛСР» Александра Вахмистрова.

Члены президиума были проинформированы о перспективе подписания соглашения между правительством Санкт-Петербурга и Российским Союзом строителей о сотрудничестве в сфере развития строительного комплекса города, в том числе в вопросах производства строительных материалов, саморегулирования, технического регулирования, развития сектора малой энергетики, реализации совместных строительных проектов. Планируется, что церемония подписания документа с участием губернатора Санкт-Петербурга Георгия Полтавченко и президента РСС Владимира Яковлева состоится в рамках международного строительного форума «Интерстройэкспо».

«Это соглашение важно для нас. Его подписание свидетельствует о том, что правительство Санкт-Петербурга продолжает сотрудничать со строителями в рамках отраслевых общественных объединений, в том числе Российским Союзом строителей», – подчеркнул Александр Вахмистров.

Одним из вопросов повестки стала деятельность Фонда развития строительства. Функционирование фонда, существующего с момен-

та основания Союза, было ориентировано в том числе на оказание помощи гражданам – участникам долевого строительства, пострадавшим от деятельности недобросовестных застройщиков. Благодаря деятельности фонда удалось решить квартирный вопрос нескольких десятков петербуржцев. В настоящее время принято решение о его ликвидации.

В рамках заседания также рассматривался вопрос проведения в августе нынешнего года праздничных мероприятий, посвященных Дню строителя – 2013. Принято решение обратиться к вице-губернатору Санкт-Петербурга Марату Оганесяну с просьбой создать и возглавить организационный комитет по подготовке и проведению праздничного концерта в Ледовом дворце, включив в его состав представителей профильных комитетов городского правительства и руководителей ведущих саморегулируемых организаций северной столицы.

Также президиум поддержал предложение Александра Вахмистрова обратиться к участникам строительного рынка с предложением оказать помощь в окончании



строительства храма Первоверховного апостола Петра – Храма строителей. В настоящее время закончены общестроительные работы и предстоит завершить работы по внутреннему убранству.

В рамках заседания президиума

обсуждался также IV Съезд строителей Северо-Запада, проведение которого запланировано в Петербурге на 29 мая. В настоящее время формируется программа крупнейшего регионального форума, формулируются условия участия

в нем представителей профессионального сообщества. Подготовка к окружному съезду ведется под патронажем полномочного представительства Президента РФ в СЗФО при участии АНО «Стратегическое партнерство «Северо-Запад», Союза строительных объединений и организаций и НП «Национальный центр «Специальный ресурс».

Также в рамках заседания президиума Союза строительных объединений и организаций был рассмотрен ряд рабочих вопросов.

17⁰⁰-21⁰⁰
4 апреля



**ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ
ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ**

театр-фестиваль
БАЛТИЙСКИЙ ДОМ
метро «Горьковская»

ПРОГРАММА СЕМИНАРОВ

17.30-18.30 ЦЕНЫ НА РЫНКЕ ГОТОВОГО И СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ: ТЕКУЩЕЕ СОСТОЯНИЕ И ПРОГНОЗ

- Динамика цен на рынке готового жилья Санкт-Петербурга
- Рынок строящейся недвижимости в Санкт-Петербурге: сколько стоят и будут стоить квартиры в новых домах
- Ценовая ситуация на рынке недвижимости Ленинградской области

18.00-19.00 КАК УЛУЧШИТЬ ЖИЛИЩНЫЕ УСЛОВИЯ?

- Городские программы «Долгосрочное кредитование», «Молодежи – доступное жилье»
- Использование материнского капитала при покупке квартиры
- Обмен с доплатой на рынке готового жилья
- Схемы покупки квартиры в новостройке: рассрочка, ипотека, зачет имеющегося жилья
- Роль Общественной приемной в формировании цивилизованных отношений на рынке недвижимости

18.30-19.30 НЕДВИЖИМОСТЬ КАК ИСТОЧНИК ДОХОДА

- Апартаменты как доходная недвижимость
- Закрытые паевые инвестиционные фонды недвижимости: возможности и преимущества
- Как заработать на зарубежной недвижимости?
- Как минимизировать риски при инвестировании в недвижимость

19.00-20.00 РИСКИ ГРАЖДАН ПРИ ПОКУПКЕ ГОТОВОГО И СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ И СПОСОБЫ ИХ СНИЖЕНИЯ

- Ключевые моменты сделки долевого участия - как снизить риски?
- Особенности и подводные камни заключения сделки по договору ЖСК
- Риски при покупке готового жилья, связанные с подготовкой и порядком совершения сделки

- Особенности государственной регистрации прав на недвижимость в свете изменений в законодательстве
- Страхование сделок на рынке недвижимости: советы покупателям

19.30-20.30 БРАТЬ ИЛИ НЕ БРАТЬ ИПОТЕЧНЫЙ КРЕДИТ: НА КАКИХ УСЛОВИЯХ И ПРИ КАКИХ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ?

- Прогноз развития ипотечного кредитования на 2013 год: динамика ставок, требования к заемщику, новые программы
- Ипотека или аренда: что выгоднее?
- Ипотека или рассрочка на рынке строящегося жилья: как сделать правильный выбор?
- Подводные камни ипотечного кредитования. Обзор распространенных ошибок и заблуждений заемщиков

20.00-21.00 КАКОЕ ЖИЛЬЕ МОЖНО КУПИТЬ ДО 3 МЛН РУБЛЕЙ?

- Новостройки: обзор объектов и анализ условий покупки
- Готовое жилье: обзор объектов и анализ условий покупки
- Квартиры в городах-спутниках как альтернатива квартирам эконом-класса в Санкт-Петербурге

20.00-21.00 КАК ПРАВИЛЬНО ВЫБРАТЬ И ОЦЕНИТЬ ЗАГОРОДНЫЙ ДОМ (ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК) ПРИ ПОКУПКЕ?

- Оценка состояния (качества) приобретаемого земельного участка и строений
- Механизмы формирования цен на объекты загородной недвижимости (дома, земельные участки)
- Северное, южное и восточное направления: ценовой обзор объектов загородной недвижимости
- Возможные схемы мошенничества со стороны продавца

Подробная информация: www.gilproekt.ru, тел. 32-701-32

ВХОД СВОБОДНЫЙ

ОРГАНИЗАТОРЫ:



Жилищный Комитет
Правительства
Санкт-Петербурга



БН БЮЛЛЕТЕНЬ
НЕДВИЖИМОСТИ

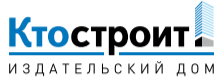
10 апреля 2013 года в 11.00

КРУГЛЫЙ СТОЛ «ОТКАЗ ОТ ЭКСПЕРТИЗЫ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ: МИФЫ И РЕАЛЬНОСТЬ»
в рамках деловой программы «Интерстройэкспо 2013»

КЛЮЧЕВЫЕ ВОПРОСЫ:

- Экспертиза: барьер при реализации инвестиционно-строительных проектов или гарантия безопасности населения?
- Каковы реальные сроки реализации положений дорожной карты?
- Кто должен нести ответственность за качество проектов и построенных сооружений?
- Как нововведения скажутся на качестве и стоимости кв.м?
- Какие услуги экспертных организаций нужны строителям, проектировщикам, страховщикам, банкирам?

ПРИГЛАШАЕМ ВАС ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ!



Контактное лицо – Екатерина Столярова, +7 (812) 242-06-40, info@ktostroy.ru
Подробности на сайте ktostroy.ru в разделе «Календарь строителя»



**ЦЕНТР
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
ЭКСПЕРТИЗЫ**

Уважаемые дамы и господа!

Приглашаем вас посетить стенд Центра государственной экспертизы на Международной строительной выставке и форуме «ИНТЕРСТРОЙЭКСПО».

Наши специалисты проконсультируют вас по различным вопросам, связанным с прохождением государственной и негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, расскажут о преимуществах работы с СПб ГАУ «ЦГЭ».

В течение всех дней выставки на стенде будут работать представители отдела приема проектной документации, отдела подготовки и выдачи договоров, а также, согласно расписанию, представители информационного отдела, заместитель начальника Управления государственной экспертизы, начальник отдела инженерного обеспечения и оборудования зданий и сооружений и др.

Выставка будет проходить с 10 по 13 апреля 2013 года по адресу: Санкт-Петербург, Ленэкспо (7-й павильон).

За дополнительной информацией обращайтесь по тел.: **576-15-38, 710-48-55** или по электронной почте **info@spbexp.ru**.

www.spbexp.ru



ПОСЕЛОК ГОДА 2013

Ежегодная национальная премия в области малоэтажного и коттеджного строительства

24 АПРЕЛЯ / МОСКВА / SOHO ROOMS

Открыта продажа билетов

www.pg2013.ru



RDI

