

в Петербурге КТО СТРОИТ



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

ГОСУДАРСТВЕННЫЕ УЧРЕЖДЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ
ВЫХОДЯТ ИЗ СОСТАВА НОЭКС СТР. 3

ЭКСПЕРТЫ УБЕЖДЕНЫ: НЕОБХОДИМО УВЕЛИЧИТЬ ИНВЕСТИЦИИ
В ГОСТИНИЧНЫЕ И РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ СТР. 8–9

ПОПРАВКИ В 60-Ю СТАТЬЮ ГРАДКОДЕКСА МОГУТ
ПОСТАВИТЬ КРЕСТ НА ОБЯЗАТЕЛЬНОМ СТРАХОВАНИИ СТР. 17

10 лет!

День строителя 2012

Всероссийский профессиональный праздник

Санкт-Петербург
9 августа 2012 года

РЕКЛАМА



Николай Крутов:
«Мне не стыдно
за прожитые годы»

28.05

**Открылся
Приморский
путепровод**

Открылось движение по Приморскому путепроводу, который станет частью большой транспортной развязки на пересечении Западного скоростного диаметра и Приморского проспекта. Этот участок трассы вызывал нарекания автомобилистов, потому что на нем было много перекрестков и светофоров. Реконструкция Приморского транспортного узла ведется в рамках городской программы организации непрерывного движения по набережному Санкт-Петербурга. Губернатор Георгий Полтавченко сообщил, что в сентябре завершится строительство путепровода в Лахте и будет создано непрерывное движение от Сестрорецка до Литейного моста, за исключением двух светофоров, которые находятся за Лахтой. В конце этого года на данном участке будет завершено строительство Западного скоростного диаметра с обеспечением его подключения к улично-дорожной сети города.

**Президент
позаботился
об областных
депутатах**

Президент России Владимир Путин дал распоряжение министру обороны Анатолию Сердюкову проработать вопрос о передаче ведомственного здания в собственность Ленобласти, так, чтобы в нем смогли работать депутаты.

Об этом главу государства просил бывший спикер областного Законодательного собрания Александр Худилайнен. Он мотивировал это тем, что областные депутаты работают в крайне стесненных условиях, на площадях областной администрации Ленобласти.

Г-н Худилайнен предложил перевести депутатов в здание в Басковом переулке, 16, которым владеет Министерство обороны. Владимир Путин поставил на прошении резолюцию: «Сердюкову А. Э. Просьба проработать и доложить».

При этом новый губернатор Александр Дрозденко пообещал исправить ситуацию, отдав для депутатского корпуса весь пятый этаж здания на Суворовском, 67.

29.05

**Госдума
разработает
правила пере-
дачи комму-
нальных сетей**

В Госдуму внесен законопроект о порядке передачи прав владения или пользования объектами теплоснабжения, энергоснабжения, водоснабжения, очистки сточных вод посредством заключения договора аренды или на основании концессионного соглашения.

Этот законопроект внес в думу Мартин Шакум, предложивший изменить федеральные законы «О концессионных соглашениях», «О теплоснабжении», «О водоснабжении и водоотведении». Новый проект устанавливает порядок и критерии выбора победителя при проведении конкурсов на право заключения концессионного соглашения по управлению объектами энергетики и коммунальной сферы. Законопроектом предусмотрено обязательное проведение торгов на понижение суммарной выручки арендатора в течение срока действия договора аренды или на снижение объема финансовой поддержки, предоставляемой за счет средств бюджетов бюджетной системы РФ. Обязательны и торги на право управления объектами водоснабжения и водоотведения, находящимися в хозяйственном ведении ГУП, в случае их банкротства и передачи закрепленного за ними имущества в казну. Эти меры должны способствовать привлечению частных инвестиций в ЖКХ и положительно повлиять на качество услуг.

**Петербург
претендует
на 222 млн
рублей**

Минрегион выполнил предварительный расчет квот для реализации региональных инвестиционных проектов, финансируемых из Инвестиционного фонда Российской Федерации. Расчет выполнен исходя из предполагаемого объема Инвестиционного фонда РФ в размере 20 млрд рублей (указанный объем бюджетных ассигнований предложен Минрегионом России на 2013 год при формировании федерального бюджета на 2013 год и плановый период). Ожидается, что квота на Санкт-Петербург составит 222,31 млн рублей.

30.05

**Недвижимость
можно будет
купить лишь
за налич**

Министр финансов России Антон Силуанов готов предложить ряд мер, направленных на продвижение безналичных расчетов в России. Прежде всего это касается запрета на расчеты наличными деньгами по сделкам, превышающим 600 тыс. рублей. К таким относится и любая недвижимость. «Наверно, при совершении крупных имущественных покупок нет смысла приходить с большим количеством наличных денег, а целесообразно рассчитываться в безналичном порядке», – говорит министр. Участники рынка видят плюсы и минусы в такой финансовой революции.

**Депутаты
уточнили
расселение
коммуналок**

Законодательное собрание Санкт-Петербурга приняло в целом закон, направленный на совершенствование механизмов расселения и стимулирования процесса расселения коммунальных квартир. «За» проголосовало подавляющее большинство – 42 депутата. Речь идет о внесении изменений в городской закон «О целевой программе Санкт-Петербурга «Расселение коммунальных квартир в Санкт-Петербурге»». В одобренных дополнениях оговаривается отдельный статус многокомнатных коммуналок (с пятью и более жилыми помещениями и пятью и более жильцами либо собственниками, а в домах без ванн соответственно – четырьмя). Также говорится о необходимости получения согласия членов семей нанимателей (собственников) на расселение. Кроме того, право быть инвесторами расселения предоставляется и физическим лицам (в действующем законе это право есть только у юрлиц).

31.05

**Международ-
ный рейтинг
Петербурга
подтвердили**

Международное рейтинговое агентство Standard & Poor's Ratings Services подтвердило долгосрочный кредитный рейтинг Санкт-Петербурга на уровне «BBB». Прогноз изменения рейтинга – «Стабильный». Рейтинг Санкт-Петербурга отражает мнение Standard & Poor's о том, что город имеет низкий уровень долга, очень высокие показатели ликвидности и хорошие финансовые показатели. Руководствуясь собственной методологией, Standard & Poor's Ratings Services принимает индикативный уровень кредитоспособности Санкт-Петербурга (indicative credit level – ICL) – «bbb+». ICL не является рейтингом, это средство оценки собственной кредитоспособности Санкт-Петербурга без учета верхнего предела, задаваемого суверенным кредитным рейтингом Российской Федерации.

**ЗакС вернется
к обсуждению
реновации
хрущевок**

«Осенью, вероятно, в городское законодательство о реновации домов первых массовых серий придется вносить изменения», – сообщил председатель постоянной комиссии по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам ЗакСа Сергей Нижешин.

На пленарном заседании ЗакС не смог принять обращение о приостановке реализации программы реновации до разъяснения ряда правовых и юридических вопросов. Проект этого обращения был одобрен на комиссии по горхозу. «Но фактически основные положения этого обращения 30 мая были утверждены в качестве коллективного запроса. Ситуация меняется, предпринимать попытку принять обращение в прежней редакции нет смысла», – сказал Сергей Нижешин. По его словам, имеет смысл дождаться ответа от Георгия Полтавченко на коллективный запрос. Чтобы принять обращение, нужно было собрать большинство голосов. Осенью председатель комиссии рассчитывает ввести изменения в действующий закон о реновации хрущевки и других обветшалых зданий.

01.06

**Смольный
перетасовал
комитеты**

Губернатор Петербурга Георгий Полтавченко издал постановление, которое вступит в силу с 1 января 2013 года, о разделении комитета экономического развития (КЭРППиТ) на три комитета: комитет по промышленной политике и инновациям, по развитию предпринимательства и потребительского рынка, а также комитет по экономической политике и стратегическому планированию. Это произошло сразу после ухода главы КЭРППиТ Евгения Елина в администрацию Ленинградской области (см. стр. 4).

Кроме того, комитет по инвестициям и стратегическим проектам лишился полномочий стратегического планирования и его функции будут переданы в новый комитет по экономическому развитию. Комитет по инвестициям теперь будет заниматься исключительно взаимодействием с инвесторами. Выбором того, какие проекты являются для города стратегическими, займется новое ведомство. Функции управления туризмом вместо КИСПа возьмет на себя комитет по культуре, который будет называться комитет по культуре и туризму.

Зато в Смольном появится комитет по госзаказу, который будет отвечать за формирование и проведение госзакупок посредством торгов на электронных площадках. Постановление о создании нового ведомства с начала 2013 года подписано губернатором Георгием Полтавченко.

**Закон
о зеленых
зонах**

ЗакС принял закон «О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О зеленых насаждениях в Санкт-Петербурге» с учетом поправок, предложенной губернатором. Закон допускает в виде исключения строительство в зеленых зонах объектов социальной инфраструктуры и метрополитена. Губернатор предложил записать, что «на период проведения работ» на объектах «разрешается предоставление земельных участков в соответствии с Земельным кодексом РФ». В отключенном же варианте говорилось, что участки предоставляются «для строительства... во временное пользование».

в Петербурге
Кто строит

№ 21(68) 4 июня 2012 г.

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

Учредитель: ООО «Единый строительный портал»

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

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

Выпускающий редактор: Наталья Соколова

Над номером работали:
Марина Голокова, Валерия Битюцкая,
Алексей Миронов, Мария Безух,
Марина Крылова

Фото: Максим Дынников

Дизайн и верстка:
Анна Дурова

Технический отдел:
Петр Эрлеман

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

Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель. Материалы, отмеченные значком РЕКЛАМА, а также напечатанные в рубриках «Бизнес-интервью», «Союзные новости», «Практикум», «Есть вопрос», «Бизнес-идея» 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: Ирина Троицкая

Руководитель отдела маркетинга: Мария Райская
E-mail: pr@ktostruit.ru

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

Отдел рекламы:
Гульбара Ашимбаева, Мария Солтан
E-mail: adv@ktostruit.ru

Отпечатано в типографии
ООО «Типографский комплекс «Девиз»
199178, Санкт-Петербург, В.О., 17-я линия, д. 60,
лит. А, помещение 4Н
Тираж 6 400 экз. Заказ № ТД-2254
Свободная цена

Подписано в печать по графику
и фактически 1.06.2012 в 23.00

Государственные учреждения экспертизы выходят из состава НОЭКС

Константин Марьин. 1 июня в Москве состоялось годовое общее собрание членов Национального объединения организаций экспертиз в строительстве (НОЭКС). На собрании присутствовали 109 участников из 189 зарегистрированных.

Выступили с приветственными речами первый заместитель председателя комитета по вопросам собственности Государственной Думы Федерального Собрания РФ В.С. Селезнев, вице-президент Российского Союза строителей Г.К. Веретенников, представители экспертного сообщества. На мероприятии не присутствовали анонсированные заместитель министра регионального развития И.В. Пономарев и другие статусные участники президиума, что, несомненно, повлияло на репрезентативность мероприятия.

Основной темой выступления стала необходимость дальнейшего развития института экспертизы, одним из главных моментов – вопрос обеспечения профессионально качественного уровня экспертизы в современных условиях. После приветственных слов с отчетом «О работе, проделанной НОЭКС за период с 23 сентября 2011 года по 1 июня 2012 года» выступил президент Объединения Шота Михайлович Гордзениани. Как отметил г-н Гордзениани, «в сентябре 2011 года Объединение состояло из 43 государственных учреждений и 136 негосударственных учреждений. За 8 месяцев существования Объединение прошло путь трудного становления, но за это время мы обрели огромный опыт».

Основная деятельность Объединения должна быть направлена на подготовку экспертов, так как коммерциализация может привести к полному нивелированию профессионального уровня.

Со слов президента, Объединением внесено предложение подписать Соглашение о взаимодействии экспертных организаций при участии административных субъектов.

Однако защищать в равной степени интересы государственных и негосударственных учреждений руководство организации не собирается.

Эксперты отмечают однозначную



направленность действий НОЭКС: создать привилегии негосударственным экспертам для возможности согласования большего количества объектов, любым образом обеспечить создание подконтрольных Объединению центров аттестации экспертов, избежать профессиональной технической аттестации экспертов старшего возраста.

В своем выступлении директор Санкт-Петербургского ГАУ «Центр государственной экспертизы» Станислав Игоревич Логунов отметил, что решения общего собрания НОЭКС будут определять дальнейшее развитие института экспертизы и строительной отрасли в целом. «Ни у кого не вызывает сомнения необходимость экспертизы проектной документации. Законодательство однозначно говорит о развитии института экспертизы. Однако мы не должны забывать об основной цели, для чего был создан такой институт: обеспечить надежность и безопасность зданий и сооружений. Забудьте о названиях "государственная" и "негосударствен-

ная" экспертиза. В государственных учреждениях, осуществляющих экспертную оценку, как минимум рассматривается около 40 тысяч проектов, и когда руководство страны ставит задачу кратного увеличения объема строительства, это свидетельствует о серьезном расширении рынка и новых возможностях. Мы все в одной лодке, и рынка хватит для всех. Но на сегодняшний день нас не устраивают работа и решения совета НОЭКС. Более того, нас не устраивает количественная дискриминация государственных учреждений».

Если раньше в совете было восемь представителей госучреждений и это не устраивало по отношению к общему числу – 31 организация, то теперь предложенный к сегодняшнему заседанию состав совета изменился, и не в лучшую сторону. Наше участие в жизни профессионального сообщества в рамках НОЭКС сокращено до минимума – шесть членов. Если вы считаете, что с нашим профессиональным мнением не надо считаться, напоминаю:

наши учреждения не расформированы, мы продолжаем успешно работать. За цифрой 83 государственных учреждения стоит не одна тысяча специалистов. Мы за то, чтобы обеспечить их равное представительство в НОЭКС наряду с негосударственными организациями».

Президент Объединения расценил выступление С.И. Логунова как политический демарш и практически сразу объявил перерыв.

После перерыва в заседании слово взял директор ГАУ КК «Краснодаркрайгосэкспертиза» В.А. Татаринев, объявивший о том, что с целью защиты интересов профессионального экспертного сообщества представители государственных организаций подписали Соглашение о взаимодействии и выбрали представителей от каждого федерального округа.

Ш.М. Гордзениани в резкой форме оборвал выступающего, тем самым лишив стороны возможности конструктивного диалога. «Я не знаю такого соглашения. Если вы существуете сепаратно – нам с вами не по пути», – сказал он, своей позицией предвосхищая выход государственных учреждений экспертиз из НОЭКС.

После таких слов президента В.А. Татаринев и С.И. Логунов заявили о том, что их организации выйдут из состава НОЭКС и, как представители округов, будут рекомендовать коллегам из государственных учреждений последовать их примеру. На их взгляд, Объединение не решает насущные проблемы института экспертизы, а руководство занимает неконструктивную позицию.

Во второй половине дня зал значительно опустел, пошли хаотичные выступления, призывавшие к непонятным агрессивным действиям. Так как не было принято предложение государственных учреждений о паритетном составе совета, их представители вообще отказались от голосования.

Надо отметить, что на сегодняшний день не все 83 государственных учреждения экспертизы России входят в НОЭКС. Однако их потребность защищать профессиональные интересы экспертного сообщества способствует консолидации вне рамок Объединения.

31 мая, накануне общего собрания НОЭКС, состоялось заседание представителей федеральных округов по вопросам реализации соглашения о порядке взаимодействия юридических лиц, уполномоченных на право проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий объектов капитального строительства, а также осуществляющих проверку достоверности определения сметной стоимости объектов капитального строительства. Целью заседания было обеспечение эффективного сотрудничества государственных организаций за счет избрания восьми представителей федеральных округов. Именно эти специалисты будут представлять интересы округов, сократив длительные процедуры согласования между 83 участниками. Координация деятельности государственных учреждений по округам позволит не только сохранить профессиональный костяк экспертов, но и обеспечить целостную картину строительной отрасли.

Подписанное в мае соглашение о взаимодействии создало таким образом прецедент объединения государственных учреждений экспертиз, заявивших о неэффективности работы НОЭКС, а также ситуацию политического выхода госорганизаций из недавно созданного Объединения, призванного способствовать совместной работе двух конкурентов.

Как отметил директор СПб ГАУ С.И. Логунов, выход государственных учреждений из НОЭКС будет инициирован уже на следующей неделе.

Губернатор вступил в должность

Мария Безух. Церемония инаугурации Александра Дрозденко прошла 28 мая во время внеочередного собрания областного ЗакСа.

Поздравить нового губернатора Ленинградской области со вступлением в должность собрались полномочный представитель Президента РФ в Северо-Западном федеральном округе, председатель ЦИК РФ, главы субъектов РФ СЗФО, почетные граждане 47-го региона, герои Советского Союза и герои России, представители духовенства, руководители крупных предприятий, депутаты Госдумы и прочие представители федеральной, городской и муниципальной власти.

После принятия присяги и клятвы чтить закон и служить процветанию, интересам и благополучию жителей Ленобласти Александр Дрозденко принял от Валерия Сердюкова поздравления, напутственные слова и символ губернской власти, пообещав тому следовать курсу, намеченному прежним главой. «Заверяю вас, что все проблемные вопросы,

о которых мы говорили в ходе консультации и на предыдущем заседании Законодательного собрания, будут решаться, – пообещал Александр Дрозденко. – Наша совместная задача – работать на результат, на повышение имиджа Ленинградской области и качества жизни ее населения. Сейчас для достижения поставленных целей у нас есть все возможности. Есть и ресурсы, и основанное на позитивном опыте последних лет понимание приоритетов и направлений. Я говорю спасибо моим коллегам, руководителям органов исполнительной власти Ленинградской области. Мы с вами долгое время работали рука об руку, благодаря чему область смогла добиться столь высоких социально-экономических результатов. Отдельное спасибо Валерию Павловичу Сердюкову, под руководством которого я работал и у которого многому научился».

Круг задач, которые губернатору предстоит решать ближайших 5 лет, обрисовал в своем поздравлении полпред президента в СЗФО Николай Винниченко. Он упомянул, что выбор президента обоснован, поскольку Александр Дрозденко зарекомендовал себя в аппарате как крепкий хозяйственник и решительный политик. «Благодаря управлению Валерия Сердюкова Ленинградская область прекратила быть дотационной и превратилась в зону, активно ведущую не только сельское хозяйство, но и промышленную деятельность. Вам же предстоит продолжить тенденции, намеченные предыдущим губернатором, и работать над устранением проблем в сфере жилищно-коммунального сектора, строительства дорог, обустройства населенных пунктов, заниматься проблемами газифика-



ции и поднимать уровень жизни населения. Вы всегда можете рассчитывать на поддержку со стороны администрации президента как в экономической, так и в политической сферах», – закончил свое выступление полпред.

А губернатор Петербурга Георгий Полтавченко предупредил Александра Дрозденко о сложностях, с которыми связана должность руко-

дителя такого уровня. «Проработав долгое время заместителем губернатора, вы наверняка не раз думали: хуже и тяжелее работы нет. Так вот, спешу огорчить, буквально с первых дней вы узнаете, что значит пребывать в положении "хуже". Но, уверен, при оказанной поддержке вы сумеете все преодолеть», – приободрил Георгий Полтавченко коллегу.

назначения

■ **В региональных правительствах перестановки.** Губернатор Георгий Полтавченко объявил о новых кадровых назначениях в Смольном. Должность Алексея Чичканова, сменившего пост председателя комитета по инвестициям и стратегическим проектам Петербурга на кресло вице-президента «Газпромбанка», будет исполнять его первый заместитель, начальник управления проектов государственно-частного партнерства и правового обеспечения Олег Лысков. На место Дмитрия Куракина, возглавлявшего КУГИ и ушедшего на должность зампреда правительства Московской области, также назначена его заместитель Мария Смирнова. Главой Кировского района вместо Олега Кондрашова стал Сергей Иванов, бывший замглавы администрации Красносельского района. Алексей Кондрашов покинул должность по собственному желанию.



Александр Орт также покинул свою Службу. Игорь Метельский в прошлую пятницу представил нового руководителя Службы госстройнадзора, которым стал Леонид Кулаков, работавший ранее на должности заместителя председателя комитета по делам записи актов гражданского состояния Санкт-Петербурга. Новый начальник Службы выразил надежду, что специалисты ведомства поддержат его начинания.

Председатель комитета по экономическому развитию, промышленной политике и торговле Евгений Елин покинул свой пост ради должности вице-премьера правительства Ленобласти, курирующего финансовый блок. Работу в новой должности чиновник начал 1 июня.

А вице-губернатором, курирующим строительство в Ленобласти, станет бывший топ-менеджер «Группы ЛСР» Георгий Богачев, уволившийся из компании около месяца назад.

тенденции

Заводы, которые сделают город чище

Валерия Битюцкая. Правительство Петербурга утвердило региональную целевую программу по обращению с твердыми бытовыми и промышленными отходами. В рамках этой программы планируется строительство новых мусороперерабатывающих заводов и реконструкция старых площадок.

По данным комитета по благоустройству, в Петербурге ежегодно образуется около 1,7 млн тонн отходов. Число опасных отходов за последние годы увеличилось в три-четыре раза. Имеющиеся мощности способны перерабатывать лишь четверть (23%) таких отходов. Региональная целевая программа, проект которой представил председатель комитета по благоустройству Владимир Абраменко, призвана изменить подход к сбору и утилизации мусора и направлена на совершенствование городской инфраструктуры в данной сфере.

Общий объем инвестиций в модернизацию мусороперерабатывающей отрасли составит 59,1 млрд рублей, из них 16,6 млрд рублей планируется выделить из городского бюджета. Остальные средства будут привлечены из внебюджетных источников. «Принимая во внимание объем инвестирования, нужна форма государственно-частного партнерства», – отметил глава комитета по благоустройству. Кроме того, в ходе реализации программы предлагается ее корректировка в части уточнения целевых показателей и объемов финансирования. Планируется, что такая корректировка будет проводиться раз в четыре года или по мере необходимости.

Между Петербургом и товариществом «Хелектор С.А. – Актор С.А. – Актор Концешнс» уже заключено соглашение о строительстве мусороперерабатывающего комплекса, где будут использованы самые современные технологические решения. Всего в рамках программы к 2020 году планируется строительство двух новых и реконструкция двух существующих предприятий по переработке твердых бытовых отходов, а также строительство двух новых мусороперерабатывающих комплексов по размещению остатков переработки в Ленинградской области.



РЕКУЛЬТИВАЦИЯ ПОЛИГОНА НА ВОЛХОНСКОМ ШОССЕ ТАКЖЕ ЯВЛЯЕТСЯ ОДНИМ ИЗ САМЫХ НЕОБХОДИМЫХ МЕРОПРИЯТИЙ

Новые мусороперерабатывающие комплексы появятся на севере и юге региона. В настоящий момент, по словам Владимира Абраменко, для строительства объекта на севере Ленобласти подбирается земельный участок. Одновременно с этим уже разработан проект строительства комплекса по размещению остатков переработки в Тосненском районе области. Сейчас проект проходит необходимые этапы согласования.

Программа предусматривает также закрытие и рекультивацию в соответствии с европейскими нормами полигона в Новоселках и устройство новых площадок для сбора мусора. Председатель комитета по транспортно-транзитной политике Алексей Бакирей напомнил, что рекультивация полигона на Волхонском шоссе также явля-

ется одним из самых необходимых мероприятий. «Проблема возникает из-за близости с аэропортом. На полигоне много птиц, которые иногда попадают в двигатели самолетов. Эта проблема рассматривалась даже на уровне Росавиации. Мы надеемся, что она будет решена благодаря строительству завода в Тосненском районе», – сказал Алексей Бакирей. Губернатор Георгий Полтавченко подчеркнул, что к 2015 году необходимо полностью рекультивировать или ликвидировать полигоны твердых бытовых отходов в черте города. Необходимо тесно взаимодействовать с Ленинградской областью в решении экологических проблем и продолжить работу по совершенствованию законодательства в этой сфере.

С учетом строительства всех но-

вых объектов территория города будет разделена на четыре технологические зоны, каждая из которых будет закреплена за одним из заводов соответствующей мощности.

Губернатор Георгий Полтавченко также поддержал предложение генерального директора – научного руководителя НПК ОАО «Механобр-техника» Леонида Вайсберга о том, чтобы к вопросам сбора и утилизации отходов подходить системно, максимально используя самые современные технологии глубокой переработки, а не сжигания мусора.

Георгий Полтавченко дал поручения руководителям профильных комитетов в кратчайшие сроки утвердить генеральную схему санитарной очистки территории Санкт-Петербурга.

новости компаний

■ **Некоторые зоны зоопарка сократят.** Комитет по строительству создал рабочую группу для завершения проектирования нового зоопарка в Юнтолове. В нее вошли представители профильных комитетов, сотрудники Ленинградского, Московского и Таллинского зоопарков и группы компаний «Интарсия» (генерального подрядчика по строительству). Как отмечают в ГК «Интарсия», дополнительную сложность в работу вносит отсутствие нормативов на строительство зоопарков. Да и первоначальное техническое задание на проектирование, выданное комитетом по культуре, требует уточнения и корректировки. Этим и будет заниматься новая рабочая группа. «Текущее техническое задание на строительство зоопарка предусматривает создание для белых медведей и моржей бассейнов с общей площадью водной поверхности 12 тысяч квадратных метров», – говорит главный архитектор ГК «Интарсия» Александр Миронов. – Чтобы был понятен масштаб, напомним, что площадь олимпийского плава-

тельного бассейна составляет 800 квадратных метров. На наш взгляд, это неоправданное увеличение стоимости как строительства, так и эксплуатации зоопарка.

■ **ЗАО «Строительный трест» не будет застраивать велотрест на Тореза.** По данным компании, с реализацией этого проекта возникли сложности и для участка отсутствует проект планировки. Об этом сообщил заместитель гендиректора компании Беслан Берсиров. В конце 2011 года «Строительный трест» объявил о планах по строительству жилого квартала на месте бывшего треста. Ожидалось, что компания возведет свыше 100 тыс. кв. м жилья. Но в середине мая 2012 года губернатор Петербурга Георгий Полтавченко заявил, что данный участок будет целесообразнее отдать под строительство объектов социальной инфраструктуры. Напомним, в 2007 году недействующий велотрест выкупило ООО «Вильгельм». Спортивное сооружение снесли, а власти разрешили изменить целевое назначение участка –

на жилую функцию. После этого и начались переговоры со структурами «Строительного треста» о приобретении этой территории.

■ **Усть-Луга получит новое развитие.** В полпредстве обсудили вопрос кластерного развития территории вокруг порта Усть-Луга. Об этом сообщил полномочный представитель Президента в СЗФО Николай Винниченко. Г-н Винниченко заявил, что развитие территорий вокруг порта может стать новым крупным инвестиционным проектом. По его словам, необходимо, чтобы земля имела соответствующий уровень развития, а не представляла собой болото, как сейчас. Какой это будет кластер, представитель президента не сообщил, отметив, что пока это всего лишь идеи, требующие детальной проработки.

■ **Step завершил строительство Linde Gas.** Step завершил возведение комплекса по наполнению баллонов техническими газами для компании Linde Gas. Ввод объекта в эксплуатацию намечен на конец лета – начало

осени. В проекте промышленного комплекса немецкой Linde Gas, представленной в России дочерним предприятием ОАО «Линде Газ Рус», компания Step выполнила функцию строительного подрядчика. Новый комплекс был возведен на земельном участке площадью 2 га на юге Санкт-Петербурга – в зоне «Металлострой». Ранее здесь находился объект незавершенного строительства, который был реконструирован компанией Step под производственный комплекс – станцию наполнения баллонов техническими газами. Ее общая площадь составляет 890 кв. м. Кроме того, «с нуля» возведен административный корпус площадью 760 кв. м, базы хранения жидких технических газов и углекислоты, другие вспомогательные объекты. Step выполнил весь комплекс строительномонтажных работ, а также осуществил прокладку внешних сетей и инфраструктуры (дороги). Объем инвестиций в строительные работы, освоенный компанией, составил 115 млн рублей.

Городошные игры

Марина Голокова. Федоровский городок в Царском Селе государство планирует отдать Священному синоду. Аварийные объекты власти видят как будущее место проживания представителей Русской православной церкви (РПЦ), рядом с которым может быть построен туристическо-гостиничный комплекс.

Идея реконструировать Федоровский городок (Пушкин, Академический проспект, 14–18) под резиденцию Священного синода возникла в 2009 году, когда Патриарх Московский и всея Руси Кирилл посетил Царское Село. Тогда петербургские чиновники предложили ему вариант приспособления исторического комплекса под резиденцию патриарха. Глава Русской православной церкви (РПЦ) предложением заинтересовался, но не для себя лично. В реконструированном здании Синода в Санкт-Петербурге уже есть помещения для патриарха: кабинет, покои и зал «общего присутствия», предназначенный для встреч светской и духовной власти. В дополнительной петербургской резиденции патриарх не нуждается. Зато другим представителям Священного синода место для временного пребывания в Санкт-Петербурге необходимо, и Федоровский городок показался для этого вполне подходящим, даже несмотря на то, что находится в полуразрушенном состоянии.

Безденежные идеи

Федоровский городок, объект культурного наследия федерального значения, был передан с благословения Патриарха Московского и всея Руси Алексия II патриархату для создания духовно-просветительского центра РПЦ и музея истории развития РПЦ в Северо-Западном регионе в 1994 году. При этом никаких денег на восстановление ансамбля не предусматривалось. Если они и поступали, то в основном из одного источника – от благодетеля из Украины, пожелавшего остаться неизвестным. Его средств хватило на то, чтобы привлечь для разработки проекта реставрации Архитектурную студию Михайлова (ООО «АСМ»). Работа архитекторов не была завершена: с наступлением финансового кризиса денежный поток из Украины прекратился. Вместе с этим все работы, в том числе и проектирование, приостановлены на неопределенный срок. Архитекторы успели лишь провести обследование зданий, проанализировать утраты, начать обмеры в некоторых объектах и приступить к проекту реставрации фасадов Белокаменной палаты.

По результатам обследований, проведенных ООО «АСМ», почти во всех зданиях городка полностью утрачены интерьеры, отделка фасадов некоторых объектов сохранилась лишь на 30%. Большая часть декоративных элементов башен, Трапезной и Белокаменной палат требует воссоздания.

Власти планировали заняться реставрацией городка после празднования 300-летия Царского Села. Однако никаких действий с их стороны до сих пор не было. По оценкам аналитиков, на восстановление Федоровского городка потре-



ФЕДОРОВСКИЙ ГОРОДОК БЫЛ ПЕРЕДАН ПАТРИАРХАТУ ДЛЯ СОЗДАНИЯ ДУХОВНО-ПРОСВЕТИТЕЛЬСКОГО ЦЕНТРА

буется не меньше 25 млн USD. В государственном бюджете такие деньги на реставрацию ансамбля пока не предусмотрены. Несмотря на это, Синод все же рассчитывает в будущем переехать в Царское Село. Об этом на прошлой неделе напомнил совету по сохранению культурного наследия глава комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Александр Макаров.

Гостиничное собрание

Если идея переезда Синода воплотится, он будет проживать рядом с гостиничным комплексом, который уже почти десять лет собирается построить ЗАО «Петростиль». Компания намерена это сделать, воссоздав утраченный памятник. Офицерское собрание Собственного Его Императорского Величества конвоя в Царском Селе (Пушкин, Академический проспект, 27, лит. А).

Речь идет об утраченном объекте культурного наследия регионального значения, который располагался в центре сохранившегося комплекса казарм в Александровском (Фермском) парке. Проект его воссоздания с возможностью приспособления под гостиничный комплекс в 2003 году разработала архитектурная студия «РИМ».

Офицерское собрание было построено

в 1911 году по проекту архитекторов В.А. Покровского и В.Н. Максимова в стилистике древнерусского зодчества. Архитекторы студии «РИМ» предлагают построить здание на основе исторических фотографий, чертежей и эскизов. Помимо этого они предусмотрели в проекте дополнительные площади: подвальные и мансардные помещений. Совет по сохранению культурного наследия в целом одобряет проект, но настаивает на том, чтобы объект воссоздавался без отклонений, строго по закону. «Нужно четко определиться: или этот объект воссоздавать в историческом виде и в том же материале, какой был использован при строительстве подлинного здания, или строить по иной схеме, но уже не заявляя о том, что это воссоздание, – говорит архитектор Никита Явейн. – Любая средняя позиция приведет к комическому результату и дискредитирует наш совет».

Дальнейшее развитие проекта инвестор не раскрывает. Воссоздание гостиницы в комитете по инвестициям и стратегическим проектам, до сих пор курирующем это направление, считается несостоявшимся. Город не раз выпускал постановления о проведении изыскательских работ на земельном участке. Однако дальше этого дело пока не продвинулось.

■ **Фонд имущества заработал 130 млн рублей.** Фонд имущества Санкт-Петербурга провел очередные торги по продаже имущества Санкт-Петербурга. На классических аукционах реализованы здания с земельными участками и участки под строительство индивидуальных жилых домов. На электронной площадке lot-online.ru прошли торги по продаже встроженных помещений в собственность. Финансовый итог сегодняшних торгов – 130,71 млн рублей.

«Гефест» занял второе место в страховании СМР среди российских страховщиков

САО «Гефест» по итогам 2011 года поднялось с третьего на второе место в списке лидеров рынка страхования строительно-монтажных рисков в рейтинге «Эксперт РА». Объем страховых взносов, собранных компанией по договорам страхования строительно-монтажных рисков, составил 1,59 млрд рублей, что больше, чем в 2010 году, на 54%. В страховании ответственности за неисполнение обязательств по госконтракту компания заняла второе место, в страховании ответственности в рамках СРО – девятое место. В общем списке российских страховых компаний, подготовленном «Экспертом РА», САО «Гефест» вошло в размерный класс 3 (выше среднего) и заняло 34-е место. Общий объем собранных страховых премий вырос на 46,2% и составил 2,29 млрд рублей.

■ Участок на Приморском проспекте сменит инвестора.

Согласно постановлению правительства, участок на Приморском проспекте неподалеку от парка 300-летия Петербурга сменит инвестора. Раньше им была Санкт-Петербургская общественная организация «Лига Миксфайт. Чемпионаты по боям без правил М1». Теперь участок перейдет к ООО «Академия боевых искусств». Обе организации входят в одну группу. По словам главы комитета по строительству Вячеслава Семеновича, прежний инвестор объяснил такую смену тем, что общественной организации сложно вести коммерческую деятельность, привлекать кредитные средства, поэтому участок будет переведен в ведение коммерческой организации, которой проще это делать.

РАД продаст имущество Москвы на 58 с лишним миллиардов рублей

Любовь Андреева. Этим летом на торги будет выставлено семь объектов с общей оценкой 1,164 млрд рублей. В их числе и доля в здании гостиницы «Hilton Moscow Ленинградская».

В июне и июле Российский аукционный дом проведет аукционы по продаже нежилых помещений, принадлежащих Москве. Аукционы проводятся в соответствии с распоряжениями Департамента имущества города Москвы. На первые аукционы, которые состоятся в июне и июле 2012 года, будет выставлено около 27 тыс. кв. м нежилых помещений.

Так, на торги выставлено семь

объектов с общей оценкой 1,164 млрд рублей. По данным РАД, это лишь 2% от предполагаемого количества объектов, которые будут выставлены аукционным домом на торги в 2012 году. Все помещения предназначены для коммерческого использования и находятся в разных районах Москвы.

Самый крупный и дорогой лот – 3/10 доли города в здании гостини-

цы «Hilton Moscow Ленинградская», что составляет 7723 кв.м. Начальная стоимость данного лота – 1,084 млрд рублей.

Все помещения выставлены на классический английский аукцион. Выигравшим признается лицо, предложившее в ходе торгов наибольшую цену.

На аукцион 20 июня выставлено два объекта: нежилое помещение на первом этаже 18-этажного

жилого дома на улице Академика Пилюгина, 12, корп. 2, площадью 18,3 кв. м и в подвале пятиэтажного жилого дома в Магистральном переулке, 5, площадью 219,5 кв.м. Начальная цена лотов – 2 213 000 и 17 499 400 рублей соответственно.

10 июля выставлено три нежилых помещения ценой 17 068 000, 20 768 000 и 18 714 800 рублей.

На аукционы 18 июля будет выставлено два объекта, в том числе и 3/10 доли в праве общей долевой стоимости на нежи-

лое здание гостиницы «Hilton Moscow Ленинградская» на Каланчевской улице, 21/40, площадью здания 25 744,1 кв.м. За второй лот часть здания на первом этаже 17-этажного жилого дома в северо-восточном округе столицы, находящегося по адресу: Изумрудная улица, 13, корп. 2, просят 4 082 280 рублей.

По мнению специалистов, участие питерских девелоперов в этих торгах маловероятно. «Это локальные торги, заточенные под московский бизнес», – говорит эксперт.

ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

ИНТЕРВЬЮ

№ 21 (68)

Кто строит в Петербурге

Николай Крутов: «Мне не стыдно за прожитые годы»

Наталья Бурковская. Сегодня многие говорят, что строительная отрасль находится в тупике. После череды взлетов и падений строители пришли к новой фазе развития, и так уж совпало, что одновременно с историческими и экономическими фактами на это сильно повлияли политические перемены.

О том, чего ждать отрасли, мы беседем с первым заместителем главы комитета по строительству Николаем Крутовым.

– Николай Витальевич, вы как профессионал с большим стажем тоже чувствуете, что стройка зашла в тупик? Или вы все же оптимист?

– Ну, на эту проблему можно смотреть с разных точек зрения. Я смотрю, как хорошо информированный оптимист.

Чтобы понять, что происходит, нужно проследить, как развивалась ситуация во времени. Я с 1997 года работаю в комитете по строительству, и отрасль прошла за это время несколько этапов. В конце 90-х строители жили за счет заработка социализма: достраивали начатое, реализовывали спроектированное во времена комплексной застройки отдельных районов Петербурга. К 2000-м годам багаж закончился, и надо было начинать что-то новое. Ради быстрого удовлетворения растущего спроса застройщики стали заниматься уплотнительной застройкой, на готовых сетях. Это был период дикого капитализма в строительстве. Он продолжался до 2005 года, до принятия новой редакции Градостроительного кодекса. Пять лет расцвета уплотнительной застройки не прошли даром: застроенные детские площадки, прискорбные эксперименты с покупкой стадионов и так далее...

Когда уплотнять стало некуда, вспомнили, что у нас есть сельхозземли: Шушары, Ручьи, Предпортовый и даже Парголово. В это же вре-

мя начался расцвет стройиндустрии: появились новые серии панельного домостроения, внедрились монолитные технологии, привезли новую опалубку.

Тогда Александр Вахмистров усиленными темпами принимает новый генеральный план, Правила землепользования и застройки. Первые проекты планировки рождались в муках. Я под руководством тогда еще заместителя председателя комитета по строительству Романа Филимонова занимался проектами планировки СПЧ (56-й, 55-й, 59-й, 58-й кварталы), Юго-Запада (15-й, 18-й, 20-й, 21-й, 22-й кварталы). Впервые в проекты планировок вошли проекты инженерной подготовки территорий, и это был огромный шаг вперед. Строительный комплекс двинулся в Шушары, Ручьи, Предпортовый.

– Помнится, переход к новым правилам прошел отнюдь не безболезненно.

– Естественно. Привыкшие строить на сетях и получать большие прибыли, застройщики были не готовы заниматься за свой счет канализацией и дорогами. И тогда началось хождение во власть, с тем чтобы разобраться, кто должен строить дороги, канализацию, водопровод, социальную инфраструктуру, клиники. Ситуация накалилась. А сегодня, с приходом нового руководства города, она застопорилась. Мы до сих пор считаем, сколько денег заложить в бюджет, чтобы обеспечить ввод жилья, продекларированный нацпроектом «Доступное и комфортное жилье», а это порядка 2,5 миллионов квадратных метров в год, что требует очень боль-

ших бюджетных вложений в части строительства дорог, головных источников, инженерной и социальной инфраструктуры. Ярчайший пример «Юбилейного квартала» показывает, что построить только дома – мало. Не хотят граждане жить без дорог, садилов, магазинов и всего прочего.

– И что сегодня нужно предпринять властям?

– Сейчас руководство города поставило задачу пересмотреть значимость проектов комплексного освоения территорий, причем вне зависимости от собственности на землю. Методики подхода пока еще нет, она вырабатывается буквально сегодня, но очень сложно регулировать рынок. Существует хорошая программа «Доступное и комфортное жилье», однако за вводом жилья потянется необходимость в транспорте, школах, дорогах, а в бюджете на это денег нет.

– Сколько времени потребуется, чтобы это все переосмыслить и сформулировать конкретные правила игры?

– Задачи, поставленные перед органами исполнительной власти, необходимо решить до сентября. Насколько я знаю, у губернатора будет встреча с крупными застройщиками, на которой будут рассматриваться конкретные проекты. Первым на рассмотрении был город Южный, который признан стратегическим проектом, сейчас специалисты считают по нему чистую экономику. Понятно, что бюджет самостоятельно такие проекты не вытянет, – он не бездонный. Рассматриваются варианты

применения ГЧП для строительства инженерии, дорог и социальной инфраструктуры. Если застройщик привлекает средства банков, то проценты удорожают проект и бюджет должен будет возвращать средства с процентами, то есть получит дополнительную нагрузку. Главное теперь – понять, что важнее: сохранить темпы строительства жилья, намеченные долгосрочной целевой программой, и платить из бюджета на 12 процентов больше, или удешевлять жилье и пойти на замораживание многих проектов, что болезненно для отрасли. Я думаю, что это очень острый вопрос, и он обсуждается на всех уровнях, всеми вице-губернаторами, которые курируют стройку, энергетику, дороги и прочее.

– Если будет принято решение сохранять бюджет, дефицит которого растет, – насколько затормозится стройка?

– Падение темпов будет зависеть от того, когда застройщики найдут деньги на строительство социалки по ГЧП, с тем чтобы в течение 10 лет получать возвраты из бюджета.

– Насколько мне известно, очень мало кто из застройщиков готов на это.

– Да. Только самые крупные компании, вроде «ЛСР», «ЛенСпецСМУ», «ЮИТ», могут позволить себе такую роскошь. У многих будут трудные времена, потому что сейчас сеть на сети, как это было при уплотнительной застройке, нигде.

– Новые правила игры будут от-

ражены в каких-то подзаконных актах, документах? Что-то изменится в градостроительной документации, или, может быть, мы ожидаем изменений в федеральном законодательстве?

– Федеральное законодательство будет меняться, начиная от Гражданского кодекса и заканчивая Градостроительным. Федеральное законодательство стремится сократить барьеры на пути предоставления земли застройщикам, но не учитывает экономические нюансы, поэтому мы получаем в чистом поле жилые кварталы без сетей, канализации, садилов, школы. Пример – 9-й квартал в Пушкине: стоят коробки и все. Поэтому сейчас продумывается механизм увязки разрешения на строительство жилья с гарантиями его обеспечения транспортной и социальной инфраструктурой, чтобы мы не столкнулись с лавиной обманутых людей. Нужно, чтобы город и застройщик договорились не начинать продажи квартир или стройку до тех пор, пока не будет определено, кто строит детский садик и дороги. Просто так построить коробку, отдать ключи ТСЖ и сбежать уже никто не даст – город научился на своих ошибках.

– В свете последних изменений как работает закон № 1813?

– Этот документ прекрасно работает. Он создавался в то время, когда мы считали, что наша главная задача – привлечь инвесторов в город, используя для этого продажи с торгов и целевое предоставление участков. У нас в комитете по строительству организован прием заявок от всех желающих инвестировать

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ **Сначала долг, потом строительство.** ОАО «ПетроХимОпт-Торг» продлят сроки строительства логистического и складского комплекса при условии, что общество выплатит штрафы и все имеющиеся задолженности перед городскими комитетами. Компания занимается поставками химической и полимерной продукции, склад строится в нежилой зоне «Парнас», на участках 1 и 2 общей площадью 11 528 кв. м. Объект на высокой стадии готовности. При условии выполнения всех обязательств сроки строительства продлят до декабря 2012 года.

■ **Паркинг продолжают строить после уплаты штрафа.** Инвесто-

ру «Парнас Паркинг» продлят сроки строительства многоэтажного паркинга на участке площадью 11 665 м в Выборгском районе после уплаты штрафа. Штрафные санкции составят 38 млн рублей арендной платы. Средства перечислят в городской бюджет. Первоначально предлагалось продлить срок до апреля 2014 года (с апреля 2012 года), однако губернатор посчитал, что это слишком долго, и одобрил продление сроков только на год – до 2013-го.

■ **«СевЗапНефть» не будет строить офисный центр в Московском районе.** Признано утратившим силу постановление о проектировании и строи-

тельстве офисного центра в Московском районе на участке площадью 8657 м. Инвестор – «СевЗапНефть» – не исполнил обязательства по проектированию и строительству. Также в связи с истечением срока действия утратило силу постановление на проведение изыскательских работ по выбору земельного участка по адресу: Приморский район, Школьная улица. Потенциальный инвестор – «Стройинжиниринг» – планировал построить здесь на участке площадью 3800 м многоэтажный паркинг, однако не уложился в срок действия акта (3 года). «Инвестор имеет право подать заявку повторно», – напо-

нил глава комитета по строительству Вячеслав Семеновко.

■ **«Эталон» объявляет о новой сделке.** Группа компаний «Эталон» купила права на строительство жилого комплекса площадью 680 тыс. кв. м. Новый проект получил название «Галактика». С учетом «Галактики» компания полностью выполнила свой план по приобретению 1,2 млн кв. м чистой реализуемой площади после IPO. Кроме того, за счет ранее объявленных приобретений группа «Эталон» обеспечила себе возможность увеличить ежегодный объем сдачи площадей до 800 тыс. кв. м к 2014 году. «Галактика» расположена на участке в 38 га неда-

леко от Московского проспекта и набережной Обводного канала к югу от центра Санкт-Петербурга. Комплекс, включающий в себя 22 здания высотой до 18 этажей, станет новым жилым районом комфорт-класса с населением около 22 тыс. человек, живущих в 8700 квартирах. На территории «Галактики» также планируется строительство трех детских садов и трех школ. За счет продаж квартир в проекте компания рассчитывает получить выручку около 2,2 млрд USD.

■ **«Силловые машины» и Toshiba завершили сделку.** Состоялся заключительный этап сделки по созданию в России совмест-

Руководство города поставило задачу пересмотреть значимость проектов комплексного освоения территорий, причем вне зависимости от собственности на землю.

Николай Крутов, первый заместитель главы комитета по строительству

в строительство. Сегодня это чаще всего торговля, медицина, спорт, общественное питание. Небольшие инвесторы с удовольствием туда идут. Если есть две заявки, то участок от правляется на торги; если же заявитель один, то в соответствии с Земельным кодексом мы имеем право дать ему возможность построить этот участок под ту функцию, которая нас устраивает. Сегодня эту функцию хотят закрепить на 15 лет, чтобы инвесторы не перефилировали объекты по своему усмотрению.

— Сейчас много вопросов от инвесторов о продлении сроков проектирования и строительства.

— В 2008 году застройщики пришли к губернатору Валентине Матвиенко и просили о снисхождении к задержкам строительства и выплаты инвестиционных обязательств. Мы подписали протокол по мерам борьбы с кризисом, и комитету по строительству было разрешено без вынесения на правительство продлевать сроки добросовестным инвесторам. Сегодня в Смольном говорят, что кризис закончился и правительство будет рассматривать абсолютно все случаи продления сроков, кроме первого продления, которое находится в ведении комитета.

— Еще один болезненный вопрос — это реновация. Как работает эта программа? Сегодня она вызывает большой резонанс среди депутатов и жителей кварталов.

— Этот проект изначально был очень сложным и неоднозначным. Здесь сталкиваются интересы многих людей: одним надо это, другим то, третьим вооб-

ще ничего не надо, а четвертые говорят — поменяйте мне только трубы, мне в этой хрущевке хорошо. Разброс мнений был огромный еще во время написания закона. В Петербурге проблема обостряется тем, что есть зоны, где аварийные дома являются памятниками. Возьмите Ржевку: казармы Пороховых заводов оказались памятниками, а люди живут без элементарных удобств. Приходится между памятниками ставить девятиэтажные дома. Эти сложности привели к тому, что экономика проектов, которую мы считали очень долго, оказалась близка к нулю. Было решено объединить 22 территории в единый лот, чтобы инвестор — а им стала компания «СПб Реновация» — за счет прибыли на одних участках покрывал убытки на других. Например, «Воин-В», который реновирует один квартал, скоро начнет первый дом, и через год жители смогут переехать в новые квартиры. Это будет огромный прорыв, ведь пока у нас только говорят и комиссии заседают — районные, городские и промежуточные.

Что касается депутатского корпуса — мне кажется, в большей степени они просто реагируют на острые проблемы.

— «СПб Реновация» по программе должна начать работу и продажи уже этим летом. Это состоит?

— Б о ю с ь, что нет. Компания еще на стадии проектирования. Про-

блемы растут, как снежный ком. Все их предвидели, конечно, все прекрасно понимали, что если в квартале из двенадцати домов надо шесть снести, а шесть оставить, то при этом сохранить их водоснабжение, водоснабжение и все остальное — это ювелирная работа. Все очень непросто. Но этот проект никогда и не был простым. Я думаю, за 9 лет он никак не реализуется.

— Чем сегодня занимается ваш блок в комитете по строительству? Чем занимаетесь лично вы, какие вопросы курируете?

— В моем блоке Юридическое управление, на плечи которого легла вся судебная практика, у них очень много работы — порядка 120 дел в арбитраже и в судах. Управление перспективного развития занимается всеми целевыми программами, в том числе «Доступное и комфортное жилье» и реновация. Народу катастрофически не хватает — например, реновацией занимается три человека на весь город, можете себе представить? В блок входит Управление инвестиций, которое недавно стало бюджетным ГУ. Сейчас у них 35 готовых пакетов на торги, которые мы предложили правительству, но в Смольном пока думают, продавать ли эту землю или застраивать за бюджет.

Кстати, людям за отличную работу над этими пакетами до сих пор не выплатили деньги. Так что ситуация отразилась и на государственных компаниях.

— В Управлении инвестиций, я знаю, сменился руководитель. Кто теперь его глава?

— Пока никто не назначен. Пятилетний контракт с Валерием Цыганком закончился 27 мая. Вице-губернатор решил не продлевать контракт, и в ближайшее время будет предложена новая кандидатура директора

управления инвестиций. Пока обязанности исполняет первый заместитель.

— Остается ли у вас время на свои увлечения, хобби?

— Конечно. Я член Клуба любителей рыбной ловли, возглавляемого Александром Вахмистровым.

Вот, видите кубок? Это я выиграл в прошлом году соревнование на приз открытия сезона. В Прибылово щуку поймал. А в прошлый четверг мы закладывали камень в основание храма Андрея Первозванного под эгидой, опять же, Клуба любителей рыбной ловли, и скоро на реке Оккервиль появится первый храм рыбаков, куда можно будет перед рыбалкой сходить свечку поставить и попросить Андрея Первозванного о хорошем улове. Но самая главная работа клуба — мы собираем средства и вывозим ребятишек из детских домов, организуем им соревнования по рыбной ловле. Удочки даем, червячков, возим на Монетку и на другие озера. В прошлом году первый раз сумели вывезти в Финляндию. Для детдомовцев это просто праздник, и я считаю, что для клуба это самая главная задача.

На что еще остается время? В лес люблю ходить, грибы солить. Наши сослуживцы очень любят соленые грибы моего приготовления.

— У вас фирменный рецепт?

— Конечно.

— Секретный?

— Абсолютно.

— А где вы любите отдыхать — в России, в лесу, или все-таки за рубежом?

— У меня есть избушка под Каменногорском, на Вуоксе, в 200 километрах отсюда. Там два озера, ну и сама Вуокса. Это мое самое любимое место. Банька, рыбалка, лес, грибы...

— Дом деревянный?

— Деревянный.

— Вы сами строили или покупали готовый?

— Не совсем сам, не все своими руками сделано...

— Но что-то сделано своими руками?

— Баня!

— Вы по долгу службы бываете на стройках?

— Бываю, конечно, не так часто, как наш блок, который занимается гор-заказом. Но с инвесторами и с дольщиками тоже приходится бывать на стройках.

— В последнее время была какая-то стройка, которая вас особенно впечатлила? Вы долгие годы в комитете, видели многое...

— Да, много видел... Самое яркое впечатление — это школа в Пушкине: с двумя бассейнами и спортзалами, интерактивными досками. Я тогда исполнял обязанности председателя комитета и ездил с Валентиной Ивановой ленточку разрезать. Мне так понравилось, что захотелось обратно в школу. Мне кажется, это самая лучшая школа из тех, что построили за последнее время.

Впечатляет балтросовский квартал в Славянке. Широкие улицы, пятиэтажные дома — еще зелень подрастет со временем. Школу там построили тоже неплохую, детский садик, — это удобный для жилья квартал. Строили как раз по программе ГЧП. В данном случае город выбрал: пусть будет дорожка, но сразу. Там уже все готово, а деньги «Балтрос» будет получать в течение 10 лет долями, из бюджета. Но тут на первый план выходила даже не экономика: там Минобороны купило часть кварталов для военных, а они приезжают с семьями, с детскими, и растягивать удовольствие по строительству садиков, школ никак нельзя.

«Балтийская жемчужина» — тоже неплохой квартал, но им проще: у них 100-процентное надежное финансирование в юанях — одной из самых стабильных валют нашего времени.

— Последний вопрос задам. Если бы можно было вернуться и что-то изменить в своей жизни, что бы вы изменили?

— Не знаю... Наверное, ничего. Нормально все.

— То есть вы довольны жизнью?

— Я бы сказал, мне не стыдно за прожитые 56 лет.

ДОСЬЕ

Крутов Николай

Родился 23 декабря 1956 года в Ленинграде.

В 1984 году окончил Ленинградский государственный университет по специальности «правоведение». В 1997 году получил дополнительное образование по специальности «экономика и управление на предприятии» в Санкт-Петербургском государственном университете.

Трудовую деятельность начал в 1974 году. В комитете по строительству работает с 1997 года: с 1997 по 1998 год — старший юрист-консульт, с 1998 по 2005 год — начальник юридического отдела. 21 ноября 2005 года назначен первым заместителем председателя комитета по строительству.

Женат, имеет дочь.

ного предприятия ОАО «Силловые машины» и корпорация Toshiba — ООО «Ижорские трансформаторы». Обе стороны подписали пакет закрывающих документов, доля ОАО «Силловые машины» составляет 50,01 %, а Toshiba оказалась владелицей 49,99 % предприятия. Напомним, реализация проекта началась еще в сентябре 2011 года с подписания акционерами соглашения о создании завода, а 5 апреля 2012 года ОАО «Силловые машины» и корпорация Toshiba осуществили первый этап сделки.

Общий объем инвестиций в строительство завода высоковольтного оборудования, который разместится в промышленной

зоне «Металлострой» Колпинского района Санкт-Петербурга, составит около 5 млрд рублей. Ввод в эксплуатацию запланирован до конца 2013 года. Сейчас идет строительство производственного комплекса и осуществляется закупка технологического оборудования.

■ ООО «ТД «Сигма» проиграло суды комитету по строительству.

Вчера Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа оставил в силе постановления Тринадцатого арбитражного апелляционного суда по трем делам в отношении ООО «ТД «Сигма». Напомним, что ООО «ТД «Сигма» пыталось оспорить в суде решение

суда о привлечении к административной ответственности и штрафу по части 1 статьи 14.28 КоАП — привлечение денежных средств граждан к строительству многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Рыбачий проспект, 17, корп. 1, по предварительным договорам купли-продажи до момента ввода объекта в эксплуатацию.

■ «Балтик Групп» очистит госимущество.

В СПб ГБУ «Центр повышения эффективности использования государственного имущества» подведены итоги первого в этом году открытого электронного аукциона среди строительных организаций, при-

влекаемых учреждением для проведения демонтажных и иных работ на объектах государственной собственности.

По результатам аукциона между учреждением и петербургской строительной организацией «Балтик Групп» был заключен контракт, по условиям которого в двухнедельный срок данной компанией будет произведен демонтаж имущества арендаторов, осуществляющих хозяйственную деятельность на объектах городской собственности без правоустанавливающих документов на землепользование и отказавшихся добровольно освободить спорные земельные участки.

■ Bagatelle введен в эксплуатацию.

Введен в эксплуатацию малоэтажный жилой комплекс комфорт-класса Bagatelle, реализуемый в поселке Кальтино Всеволожского района группой компаний «Унисто Петросталь». Комплекс состоит из трех секций таунхаусов и двух четырехэтажных жилых домов с апартаментами. Инвестиции в проект составили порядка 700 млн рублей. Инфраструктура комплекса включает в себя гостевую парковку, подземную автостоянку на 50 машиномест и зону отдыха. Комплекс полностью обеспечен электроснабжением, водоснабжением, газоснабжением, канализацией.

Стройки белых ночей

Дарья Карамышева. Эксперты убеждены: чтобы увеличить уровень инвестиций в гостиничные и развлекательные объекты, необходимо повысить привлекательность города для наибольшего потока туристов. Этому могут помочь открытый визовый режим, улучшение транспортной ситуации и появление европейских авиадискаунтеров.

На сегодняшний день в Петербурге очень низок показатель повторных визитов, констатируют эксперты. Однажды побывав в городе, международные туристы не стремятся вернуться. Эксперты уверены, что для повышения привлекательности нужно улучшить систему общественного транспорта, причем дублирующих надписей на английском недостаточно. Требуется также преобразование аэропорта в транспортный хаб с большим числом прямых рейсов на все континенты. «В преддверии чемпионата мира по футболу планируется провести обязательную сертификацию всех гостиничных объектов города. В отели, не прошедшие сертификацию, доступ туристам будет закрыт. Возможно, подобная мера поможет избавить рынок от полуправильных объектов с неподобающим качеством предоставляемых услуг», – комментирует Людмила Рева, директор Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate.

Туристы прибавляют

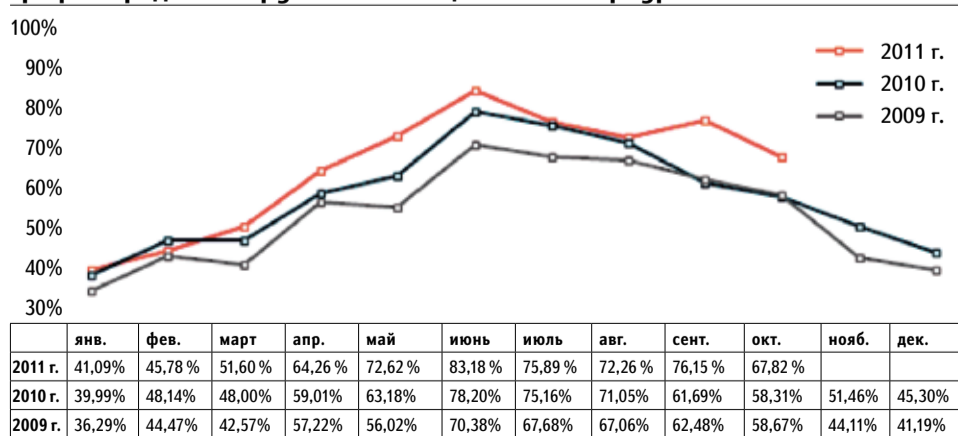
По данным Jones Lang LaSalle Hotels, после 2009 года, сложного для туристической Санкт-Петербурга, объем посещений города в 2010 году снова пошел в рост и даже превысил докризисный уровень, достигнув 5,1 млн прибытий. Положительная динамика отмечена как по иностранным туристам, так и по объему прибывших россиян, которые по-прежнему преобладают в общем объеме.

Однако, в отличие от гостиничного рынка Москвы, где доминирующую роль играет бизнес-туризм, Санкт-Петербург зависит от культурно-познавательного туризма, генерирующего 55–65% спроса. Одновременно, по мере восстановления промышленной базы Петербурга, доля бизнес-поездки в последние 6 лет демонстрирует постепенный рост – с 25 до 39% от общего объема лиц, размещаемых в гостиницах. И это предполагает большее количество повторных визитов, чем познавательная экскурсия.

Эксперты отмечают рост количества россиян, останавливающихся в гостиницах Санкт-Петербурга, с 45% в 2005-м до 60% в 2010 году. Сегодня именно российские посетители определяют динамику основных показателей гостиничного рынка в целом, хотя для качественных гостиниц это соотношение может быть другим.

Зарубежные посетители Петербурга первыми отреагировали на кризис, сократив объемы поездок уже в 2008 году на 9% по сравнению с 2007 годом и еще на 17% в 2009 году, говорится в отчете Jones Lang LaSalle Hotels. Россияне отреагировали на год позднее, но значительно более резко: количество ночующих в гостиницах города внутренних туристов сократилось на 40% (в 2009 году по сравнению с 2008 годом). Рост спроса в 2010 году также был более выраженным со стороны российской клиентуры: +23,7% (против 8,1% по иностранным посетителям).

График средней загрузки гостиниц Санкт-Петербурга в 2009–2011 гг.



Источник: ProHotel, NAI Besar



ОТЕЛЬ FOUR SEASONS ST. PETERSBURG (183 НОМЕРА) ОТКРОЕТСЯ В 2012 ГОДУ

Международные операторы Петербургу не доверяют

Единственный, но очень существенный барьер для более широкого присутствия на рынке международных операторов – это нахождение вне границ Европейского союза. Для международных операторов рынок Петербурга является привлекательным, но стратегия их присутствия в Петербурге сводится к заключению контрактов на управление, в редких случаях с гарантированным арендным платежом.

В отличие от мировых туристических столиц, таких как Париж, Рим, на подписание договоров аренды операторы не идут. «Это объясняется низким уровнем конкуренции среди международных операторов и отсутствием сильных местных игроков. Единственное исключение составляет сеть "Азимут". Договор управления сроком на 15 лет позволяет оператору с минимальными инвестициями выйти на рынок, оценить его потенциал и занять нишу, так как в долгосрочной перспективе гостиничный рынок Петербурга – это рынок с дефицитом в гостиничных номерах и большим потенциалом, сравнимым с другими европейскими городами», – рассказала Людмила Рева. На сегодняшний день гостиницы города ориентированы на внутренний поток туристов. Для повышения инвестиционной привлекательности гостиничного рынка Петербурга следует увеличивать интерес к городу со стороны иностранных туристов.

Гостиницы с номерным фондом более 50 номеров, открывшиеся в 2011 году

Наименование	Адрес	Оператор	Инвестор	Категория	Номерной фонд	Дата открытия
Crowne Plaza St. Petersburg-Ligovsky	Лиговский пр., 61-63	IHG	ООО «Десна Девелопмент»	4*	195	май
Red Stars Hotel	Наб. р. Пряжки, 30 А	ООО «ОТЕЛЬ»	ООО «ОТЕЛЬ»	3*+	54	май
W St. Petersburg	Вознесенский пр., 6	Starwood	ООО «Р.Е.Д.»	5*	137	июнь
«Введенский»	Большой пр. П. С., 37	Alrosa Hotels	ЗАО «Гостиницы АЛРОСА»	4*	158	октябрь
Demetra Art Hotel	Ул. Восстания, 44	ООО «Деметра»	ООО «Деметра»	4*	60	октябрь
Crowne Plaza St. Petersburg-Airport	Стартовая ул., 6	IHG	ОАО «Авиелен А.Г.»	4*	294	декабрь
ВСЕГО:					898	

Источник: NAI Besar

В то же время, по информации консультантов на рынке недвижимости, международные гостиничные операторы возобновили реализацию своих планов расширения сетей и выхода на рынок Петербурга с новыми брендами. В 2011 году открылся первый в России отель W от Starwood, в 2012 году появится отель под брендом Indigo от IHG, о своих планах по строительству пятизвездочного отеля на Фонтанке заявила сеть Lotte Hotels & Resorts. Среди новых гостиниц, завершаемых в течение 2011 года, еще один знаковый проект, который вывел рынок Санкт-Петербурга на качественно иной уровень гостиничного сервиса, – официальное открытие Four Seasons St. Petersburg (183 номера). Полностью отель откроется в 2012 году.

Давние планы компании Hilton Worldwide по выходу на рынок Петербурга в 2011 году обрели конкретику: к 2014 году оператор откроет два отеля на территории международного конгрессно-выставочного комплекса «ЭкспоФорум». Согласно подписанному договору в рамках проекта предполагается комбинация двух брендов: Hilton и Hampton by Hilton. Также к 2015 году ожидается открытие еще одного отеля Hilton (5 звезд) на Малой Морской.

Экономкласс в дефиците

Уровень обеспеченности гостиничными номерами в Петербурге пока значительно уступает среднему европейскому уровню. По данным Astera, в ближайшие два года ожидается пополнение общего номер-

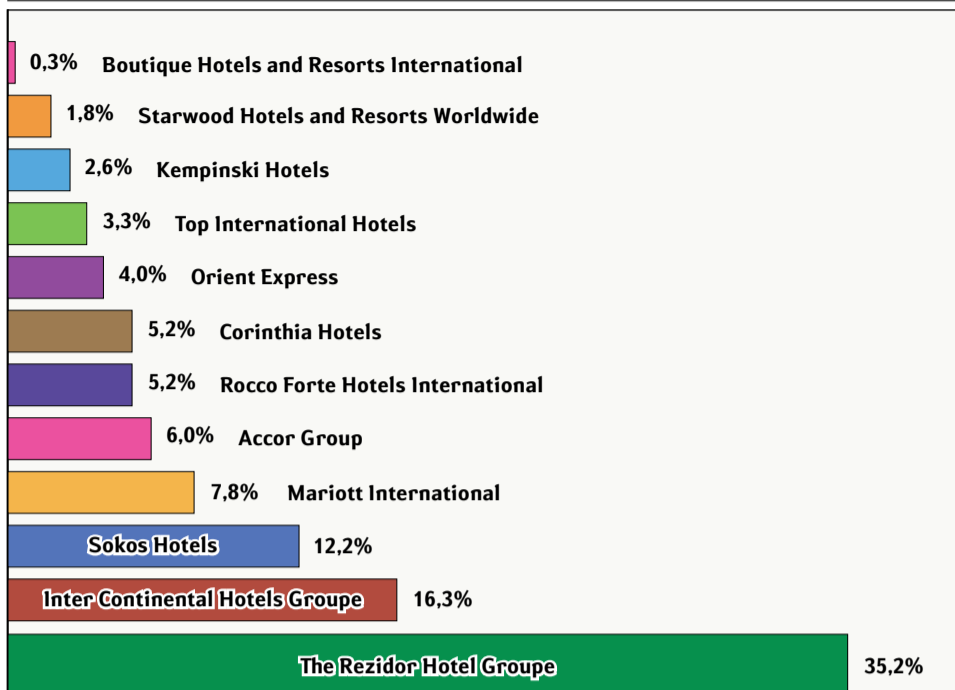
ного фонда на 10 тыс. номеров, половина из них придется на сегмент премиум. Наибольшим же спросом пользуются гостиницы уровня 3 звезды, нехватка которых ощущается наиболее остро. Значительную долю гостиничного рынка Петербурга занимают мини-отели: сегодня в Петербурге работает порядка 850 подобных объектов, их номерной фонд составляет не менее 10 тыс. номеров, в то время как номерной фонд всех отелей уровня 3 звезды насчитывает не более 7500. Номерной фонд гостиниц 4 звезды – 12 тыс. номеров, 5 звезд – 2000 номеров.

Марина Смирнова, старший вице-президент Jones Lang LaSalle Hotels, рассказала: «После "ударного" четырехлетнего периода вывода на рынок новых гостиничных номеров количество проектов, находящихся в начальной или активной стадии строительства, сегодня невелико. Ожидается, что к концу 2015 года рынок увеличится на 1389 номеров, 70 процентов из которых будут соответствовать категориям mid-market/economy».

Список находящихся на разных этапах разработки и строительства гостиниц был существенно подкорректирован после 2009–2010 годов, что связано с недостатком доступного заемного финансирования, сокращением количества активных гостиничных девелоперов, а также общим падением доходов гостиниц (и, как следствие, доходности на вложенные инвестиции) ввиду увеличения предложения на фоне нестабильного спроса.

Наряду с ростом числа новых отелей в центре Санкт-Петербурга, происходит посте-

Международные гостиничные сети в Санкт-Петербурге (доли общего номерного фонда)



Источник: NAI Besar

пенная децентрализация гостиничного рынка: отели открываются в спальных районах и в пригородах, отметили в NAI Besar. В 2011 году в Санкт-Петербурге наблюдался рост показателя доходности гостиничных номеров, что стало результатом общего увеличения загрузки гостиниц и среднего тарифа. «Активный рост предложения обострил конкуренцию, и большинство гостиниц разноеобразили ценовую политику различными скидками и специальными предложениями, направленными прежде всего на привлечение туристов в низкий сезон», – отмечает Андрей Бойков, директор департамента инвестиционных продаж NAI Besar в Санкт-Петербурге.

Выставочный комплекс ждет новых идей

Общий объем выставочных площадей в Санкт-Петербурге составляет около 150 тыс. кв. м. Около 35% от этого объема приходится на долю выставочного комплекса «Ленэкспо». Остальные выставочные площади распределены среди небольших площадок размером не более 3–4 тыс. кв. м – это спортивные объекты, концертные залы. Основные площадки, где проводятся отраслевые выставки и конференции, – Петербургский СКК, Ледовый дворец, Михайловский манеж и выставочный комплекс «Евразия». Эти объекты рассчитаны на проведение отраслевых выставок для конечных потребителей, выставок-продаж и для проведения деловых мероприятий малопригодны.

Ни Ленэкспо, ни другие конференц-залы по своим характеристикам не отвечают требованиям современного объекта европейского уровня, в первую очередь по причине технического оснащения и оборудования в залах, недостаточной развитой инфраструктуры. Другой существенный недостаток – крайне ограниченное количество парковочных площадей, недостаточное для того, чтобы принять всех посетителей, которые приезжают в Петербург на крупные мероприятия. «При оценке площадей под конференции и прочие деловые мероприятия обычно применяются критерии Международной ассоциации конгрессов и съездов, но ни один петербургский объект не соответствует ее требованиям», – констатиру-

ет Людмила Рева. «В Москве достаточно активно осваивается формат промышленных предприятий: старые заводы и фабрики превращаются в музейно-выставочные площадки – к примеру, «Винзавод», «Гараж», есть «Экспериментиум», «Флакон» (фабрика, которая тоже стала неким креативным пространством). В Петербурге первым подобным проектом стало креативное пространство «Ткачи», весь пятый этаж которого предназначен под ивент», – рассказала Александра Славянская, генеральный директор ГК «Овентал».

В ближайшие несколько лет ситуация на рынке конгрессно-выставочной деятельности Петербурга должна кардинально поменяться. Заявлены два крупных объекта: «ЭкспоФорум» в Пушкине и «Звездный путь» в Стрельне, которые должны заменить морально устаревшую площадку «Ленэкспо». В случае реализации обоих проектов их будет достаточно, чтобы удовлетворить потребности Петербурга при существующем уровне активности конгрессной деятельности. «Конгресс-центры необходимы Петербургу так же, как больницы или школы. При этом инвесторам, способным развивать этот сегмент коммерческой недвижимости, не очень интересно братья за проекты конгрессной инфраструктуры, и поэтому правительство города должно способствовать появлению такого рода объектов», – уверен Павел Гончаров, директор Международного инвестиционного форума по недвижимости PROestate.

Прекрасные перспективы

Пока Петербург не является привлекательной площадкой для проведения крупных международных деловых мероприятий. Появление современных конгрессных площадок – лишь часть мер для повышения привлекательности, сетуют эксперты. Наряду с этим важно урегулировать проблемы, связанные с нехваткой аэропортовых мощностей, устранить неразвитость дорожных сетей, которая парализует город в дни проведения Петербургского экономического форума. Важно учитывать и другие утилитарные вопросы. «Для развития туризма в первую очередь важно создавать информационные пункты с бесплатными картами и путево-

Гостиницы, запланированные ко вводу в 2012–2015 году (СПб)

Название	Количество номеров	Анонсируемый год открытия	Категория
Four Seasons	183	2012	Luxury
Domina Prestige	109	2012	Upscale
Indigo, Ul. Chaikovskogo	119	2013	Upscale
Novotel St. Petersburg Centre II	165	2014	Mid-market
Ibis Fontanka	150	2014	Economy
Ibis, Mayakovskogo St.	200	2014	Economy
Holiday Inn, Ligovsky prospekt, 21	129	2015	Mid-market
Crowne Plaza Nikolskiye Ryady	334	2015	Upscale
Итого	1,389		

Источник: Jones Lang LaSalle Hotels

МНЕНИЕ



Александр Мельниченко, президент ООО «Архитектурная мастерская «Грандтерьер-Атриум»:

– Петербург – уникальный город с точки зрения туризма. Это не только крупный деловой центр России, ее северная столица, но и одновременно кладезь архитектуры самых различных направлений, культурный и исторический центр нашей страны. При этом индустрия туризма (гостеприимства) в Петербурге оставляет желать лучшего. Сегодня нам надо в этом вопросе равняться на Шанхай и Дубай. Например, у нас совсем нет отелей для молодежи среднего класса – тех, на кого в первую очередь ориентируются туристические города. Нам требуется развитие в этом вопросе. Сегодня многие сетуют, что центр города застроен и перспектив нет. По-моему, нужно выходить за границы «золотого треугольника» и осваивать территории в дельте Невы. Интересна идея плавающих отелей, как в Европе, эта ниша у нас тоже не развита совсем. Нужно уделить особое внимание набережным и территориям у воды – это самые перспективные направления, на мой взгляд.

телями, как во многих странах Европы. В Петербурге их практически нет. Также городу нужны новые многофункциональные комплексы, располагающиеся в исторической части. Появление МФК позволит не только развивать туристическую инфраструктуру, но и сохранить деловую зону Петербурга. Еще одна проблема для туристов в Петербурге – транспортная доступность. Мы поддерживаем стремление Правительства РФ увеличить количество пешеходных зон в центре. Чтобы при этом не создавать неудобства водителям, нужно строить перехватывающие парковки, а экскурсионным автобусам обеспечить подъезд к историческим местам. Еще хорошо было бы расширить маршруты городского водного транспорта, сделать их более удобными для туристов», – комментирует Сергей Акулов, директор департамента маркетинга и продаж УК «Сенатор».

Не мешало бы разнообразить и культурную жизнь северной столицы, считают эксперты. «Городу не хватает современных объектов, которые бы привлекали туристов и ассоциировались бы с настоящим временем. Основные туристические достопримечательности города – исторические объекты. В то же время в других крупных и не очень городах Европы в последние годы построены объекты, заслуживающие туристического внимания и получающие его. В борьбе за туристические потоки наличие подобных достопримечательностей было бы не лишним. Но при этом у нас даже проекты, которые могли бы стать такого рода достопримечательностями, реализуются в более простом виде – в первую очередь это вторая сцена Мариинского театра. Часто подобными объектами становятся новые музеи (музей МАХХI в Риме, музей Гугенхайма в Бильбао, пирамида Лувра в Париже и прочие), однако у нас новые музейные объекты обычно прячутся за историческими стенами – новое здание Военно-морского музея, новый комплекс «Эрмитажа» в Главном штабе. Также для роста потоков туристов желательно открыть в город доступ главным европейским авиадискаунтерам», – рассуждает Игорь Кокорев, менеджер проектов отдела стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg.

Все эти вопросы невозможно решить без активного участия администрации города. Во всем мире именно государства развивают проекты выставочных и конгресс-площадок. Как правило, это осуществляется в рамках комплексной застройки территорий в тех центрах, где часто проводятся масштабные международные мероприятия, – например, Канны, Франкфурт и др.

наследие

Бесхозный редут

Валерия Битюцкая. В реконструкцию Петровского редута, расположенного в поселке Лосево, ГК «Унисто Петросталь» планирует вложить около 20 млн рублей. Однако кто будет нести ответственность за памятник вместе с компанией, пока непонятно – принадлежность объекта культурного наследия еще уточняется.

Петровский редут расположен на территории поселка Лосево Приозерского района Ленинградской области. Год назад памятник оказался под угрозой уничтожения из-за строительства новой железной дороги. В конце 2011 года шефство над ним взял комитет по культуре Ленобласти и ГК «Унисто Петросталь».

«Сейчас мы почти закончили историческое проектирование редута, – говорит генеральный директор ГК «Унисто» Арсений Васильев. – Разработка сметной документации еще ведется. Мы оцениваем объем вложений на уровне 20 миллионов рублей».

Арсений Васильев отметил, что компания не только реконструирует памятник, но и готова заботиться о нем в дальнейшем, «по-соседски». (Напомним, рядом с Петровским редутом находится один из объектов компании – парк активного отдыха «Лосево Да»). Эту идею поддерживают и в местной администрации, так как средства муниципалитетов на содержание (а тем более – на полное восстановление) зачастую ограничены. Однако и для реконструкции, и для дальнейшего курирования памятника у «Унисто» пока нет правовых оснований.

Как пояснили представители администрации Приозерского района, на данный момент редут – фактически «бесхозное имущество». «Условно его курирует комитет по культуре Ленобласти, – рассказал Владимир Братчиков, заместитель главы администрации Приозерского района по управлению имуществом и земельным ресурсами, председатель комитета по управлению муниципальным имуществом. – Юридический статус объекта мы выясняем. Если памятника не окажется ни в одном из реестров федеральной, региональной или муниципальной собственности, следующей процедурой будет регистрация бесхозного имущества. Этим занимается муниципалитет первого уровня – руководство сельских поселений. Процедура занимает около года. Далее появляется собственник, устанавливаются охранные обязательства и объект передается в оперативное управление». По словам г-на Братчикова, за последние четыре месяца необходимых документов были направлены во все заинтересованные структуры, однако ответа пока нет. Ожидается, что к концу лета вопрос будет полностью прояснен.

Главный специалист комитета по культуре Ленинградской области Дмитрий Горбушкин отметил, что департамент по охране памятников не запрещает вести деятельность на объекте, если это не угрожает памятнику и если работа ведется соответствующим образом.

Пока деятельность «Унисто» ограничена очисткой территории и разработкой проекта реконструкции. При условии получения необходимых полномочий все работы по реконструкции, включая восстановление куртин и флангов, а также проводку освещения, займут около года. «Пока из-за отсутствия необходимых правовых оснований мы даже не можем запретить отдыхающим мусорить на территории редута. Можем только убирать за ними», – пожаловался Арсений Васильев. Глава компании также рассказал, что сейчас с представителями проходящей рядом железной дороги обсуждается установка защитных экранов достаточной высоты, чтобы защитить редут от грязи и шума. Пока на территории установлены временные ограждения.

Впоследствии Петровский редут планируют сделать одним из культурных центров района, где будут проводиться реконструкции исторических событий для школьников и туристов.

НОВОСТИ

■ В Невском районе хотят воссоздать церковь скорбящих. Руинированную церковь иконы Божией Матери «Всех скорбящих радость» (проспект Обуховской Обороны, 22) включили в реестр объектов культурного наследия. Статус руинированного объекта утраченной церкви придали для ее последующего воссоздания. По словам главы комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Александра Макарова, есть люди, заинтересованные в том, чтобы храм был построен заново в его прежнем виде. При этом авторы идеи рассчитывают на то, что церковь будет охраняемой.

Историк архитектуры Борис Кириков полагает, что сделать это возможно только в одном случае: если трактовать воссозданную церковь как единое целое с существующей часовней, объектом культурного наследия федерального значения. В такой ситуации церковь может иметь охранный статус как воссозданная часть памятника.

Церковь иконы Божией Матери «Всех скорбящих радость» была построена в 1894–1898 годах. В 1933 году она была снесена. От объекта остались лишь фундамент и часовня, которой позже придали статус памятника архитектуры федерального значения.

Проблему воссоздания храмов в КГИОП считают одной из самых актуальных. Детали строительства церкви на проспекте Обуховской Обороны в КГИОП решили рассмотреть с учетом историко-культурных и правовых аспектов на одном из заседаний совета по сохранению культурного наследия.

■ Дом Абазы признали памятником. Дом Абазы (Зиновьева) на набережной реки Фонтанки, 23 включили в состав объектов культурного наследия регионального значения. Вчера совет по сохранению культурного наследия одобрил соответствующие результаты историко-культурной экспертизы.

Трехэтажное здание построено во второй половине XVIII века по заказу купца Зиновьева. С 1840-х до 1917 года оно принадлежало министру финансов Александру Абазе.

В советское время были надстроены два дополнительных этажа. Сейчас дом принадлежит ООО «Фонтанка-отель», которое планирует построить на его месте гостиницу с подземным паркингом. В декабре 2011 года губернатор Санкт-Петербурга Георгий Полтавченко пообещал не давать разрешения на снос дома.

Теперь здание защищено статусом объекта культурного наследия. Его признали памятником не столько архитектуры, сколько истории и культуры. Объект известен не только как дом министра финансов Российской империи, но и как место первого концертного исполнения оперы «Евгений Онегин», дом, в котором жили декабристы.

ТЕНДЕНЦИИ

Письма к премьеру

Марина Голокова. Перестановки в системе власти дали реставраторам надежду на решение самых насущных проблем. Нуждаясь во внимании чиновников, они направили в федеральное правительство письмо, в котором перечислены наиболее острые вопросы.



РОССИЙСКИЕ
РЕСТАВРАТОРЫ
ДАВНО МЕЧТАЮТ
О СТАТУСЕ
ОТДЕЛЬНОЙ
ОТРАСЛИ

Письма с просьбами о помощи реставраторы отправляют федеральному правительству ежегодно. Многочисленные проблемы, о которых идет речь, исходят из одного главного фактора: реставрация формально не является отдельной отраслью экономики и подчиняется законам строительства.

Главу правительства попросили

Очередное обращение, теперь уже адресованное премьер-министру Дмитрию Медведеву, в конце мая отправила Российская ассоциация реставраторов (НП «Росрегионреставрация»). В письме представлен весь комплекс проблем, препятствующих развитию реставрационной школы в целом и восстановлению объектов в Санкт-Петербурге в частности. Дмитрия Медведева просят привести в порядок законодательную базу, касающуюся реставрационной сферы. В числе первоочередных задач: утверждение современной сметно-нормативной базы, создание государственной комиссии по аттестации и проведение аттестации специалистов, разработка федеральных образовательных стандартов, присвоение классификационных кодов реставрации, консервации и приспособлению объектов культурного наследия под современное использование и другие.

Как минимум, от власти ожидают отмашки для выделения реставрации в самостоятельную отрасль экономики. Росрегионреставрация добивается этого с 2004 года – с самого своего создания. За это время не раз обновлялся министерский состав, изменилась структура профильных государственных ведомств. В бесконечной череде политических игр чиновники менялись, не успевая проникнуться проблемами реставраторов.

На последние перестановки в пра-

вительстве ассоциация возлагает особые надежды. «Судя по тем людям, которых назначают на ответственные должности в структуре федеральной власти, их возрасту и опыту, думаю, мы можем наладить диалог для решения наших проблем», – говорит председатель НП «Росрегионреставрация» Артем Новиков.

Тяга к самостоятельности

Российские реставраторы давно мечтают о статусе отдельной отрасли. Они верят в то, что это даст им возможность работать по своим профессиональным правилам. Формальный статус, как полагают специалисты, повлечет за собой государственное финансирование, разработку новых норм, развитие науки и образования. Сейчас же реставрация вынуждена существовать по строительным законам, которые, как говорит председатель совета Союза реставраторов Санкт-Петербурга Нина Шангина, «зачастую не в полной мере отвечают профессиональным целям и ценностям».

Из-за противоречий в строительных нормах и реставрационной деятельности специалисты вынуждены искать различные лазейки для применения соответствующих материалов и технологий. В то время как в строительстве с течением времени предусматриваются новые подходы, реставрационные методики почти всегда остаются неизменными.

«Реставрация, наверное, только с виду похожа на строительство, – признает генеральный директор ООО «Краски города» Серик Бегишев. – Но по сути это разные вещи. Если в строительстве допустимы типовые проекты, то здесь к каждому объекту должен быть индивидуальный подход. В реставрации действует множество различных

технологий, направленных на сохранение подлинного, исторического материала. В строительстве этого нет». Этот фактор не учитывается в строительных нормах, на которые формально опираются реставраторы. Для восстановления каждого объекта они разрабатывают индивидуальные технологии. В федеральных реставрационных нормах это отражено, но не в полной мере: в них не учтены новые расценки на материалы. В России до сих пор восстанавливают объекты, опираясь на сметно-нормативную базу середины 80-х годов прошлого столетия.

Смета образца 1984

В относительно выигрышном положении находятся москвичи и петербуржцы, разработавшие свои сметные нормы с учетом всех ценовых изменений. Однако местные правила действуют только в том случае, если заказчик – не государство, а Москва или Петербург. Для федерального заказчика реставраторы вынуждены работать по федеральным нормам – 1984 года. В отсутствие адекватной правовой базы за 20 с лишним лет реставраторы приноровились к разного рода хитростям. Например, при реализации проектов они подгоняют свои работы под те виды деятельности, которые по ценовой категории больше соответствуют действительности.

Специалисты петербургского НИИ «Спецпроектреставрация» в 2003 году разработали сметно-нормативную базу, которая могла бы лечь в основу правил на государственном уровне. Документ предусматривает расценки на разные виды реставрационных работ по отдельности. В нем учтена комплексная реставрация объектов культурного наследия, нормы накладных расходов, прибыли и т.д. Старая база представляет собой одну общую таблицу для всех норм.

Составители новой базы для удобства пользования разделили нормы и расценки на две таблицы. Авторы пытались утвердить этот документ на уровне Российской Федерации, но дело так и не сдвинулось с мертвой точки.

Разница в цене

Другая не менее важная проблема связана с финансированием. Долгая, кропотливая работа по восстановлению исторических объектов требует гораздо больше затрат, чем новое строительство. По подсчетам аналитиков, реставрация может обходиться дороже строительства в пять раз. Сейчас стоимость нового строительства, по данным Jones Lang LaSalle, – от 35 тыс. рублей за квадратный метр (без учета стоимости земельного участка и вложений в инженеррию). Стоимость реставрации – от 40 тыс. рублей за квадратный метр. Цена зависит от общего состояния здания. Директор по развитию бизнеса Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге Сергей Федоров добавляет, что величина вложений может значительно возрасти при наличии у объекта охранного статуса и обременений со стороны комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП).

По оценке АРИН, верхняя ценовая граница в реставрации условно составляет 150 тыс. рублей за квадратный метр. «Все зависит от требований КГИОП, – поясняет председатель совета директоров АРИН Андрей Тетыш. – Восстановление дворцов, например, может обойтись очень дорого. Если речь идет о приспособлении памятника, то надо понимать, что это предусматривает сложные, дорогостоящие технические и инженерные решения. Ведь большинство памятников не приспособлено для современного использования. Требуется

большая работа, чтобы памятник можно было экономически эффективно использовать в соответствии с современной функцией».

Деньги со стороны

Основные источники финансирования реставрации памятников – городской или государственный бюджет. Но бюджетное финансирование, как показывает практика, вещь непостоянная. Из-за срывов в поступлении федеральных денег, например, сдвигались сроки реставрации объектов государственного музея-заповедника «Ораниенбаум». Чтобы не тормозить процесс, генподрядная организация – ООО «Деметра» – часть работ выполняла на собственные средства. В реставрацию Большого Меншиковского дворца она вложила не менее 50 млн рублей.

Частные инвесторы не горят желанием вкладываться в дорогостоящие мероприятия, если объект им не принадлежит. Да и приобретать памятники архитектуры они не спешат. Фонд имущества Санкт-Петербурга не раз переносил торги по продаже Дворца Великого князя Михаила Михайловича (Адмиралтейская набережная, 8), Дома Кочубея (Конногвардейский бульвар, 7). Не удалось продать гостиницу «Астория» (Большая Морская улица, 39), здания солодовни пивоваренного завода «Новая Бавария» (Петровский проспект, 9). За реставрацию исторического наследия придется платить в разы больше, чем за возведение новых объектов.

В редких случаях деньги на восстановление поступают от благотворителей, но, как отмечают участники рынка, меценатов отпугивает законодательство. Для их деятельности нет адекватной законодательной базы. Новый закон о меценатстве и меценатской деятельности на слуху уже несколько лет, но он все еще не принят. Государственные чиновники тормозили принятие этого документа, будучи уверенными в том, что он может стать лазейкой для уклонения от налогов.

Отсутствие закона о меценатстве власти пытаются компенсировать принятием другого. В июле в Государственной Думе собираются рассмотреть поправки к закону «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (№ 73-ФЗ). Среди них есть предложение обязать владельцев квартир в памятниках архитектуры реставрировать дома за свой счет. Похожее правило недавно приняла Москва, обязав жильцов платить не меньше 5% от общей стоимости реставрации объектов.

Юристы говорят, что подобные законодательные инициативы небезосновательны. Закон «Об объектах культурного наследия» и в действующей редакции устанавливает для собственников обязательства по сохранению памятников архитектуры, включая проведение необходимого ремонта в согласованные сроки. Внешние ограждающие конструкции здания, в том числе фасады, в силу прямого указания закона являются общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома. «Вполне справедливо, что собственники квартир в охраняемых объектах должны принимать определенное финансовое участие в ремонте фасадов, – признает старший юрист практики по недвижимости и инвестициям юридической компании «Качкин и партнеры» Евгений Ширстов. – Другой вопрос, что работы в отношении объектов культурного наследия являются достаточно дорогостоящими, так как

должны выполняться по специальной процедуре и компаниями, имеющими необходимое разрешение».

Новый законопроект, по мнению экспертов, вполне может быть жизнеспособным, если поступить по примеру Москвы и обязать жильцов платить за реставрацию хотя бы какую-то часть. «Учитывая, что специальный режим использования памятников установлен в первую очередь в интересах сохранения таких объектов для общества в целом, обязательства по финансированию ремонта памятника нельзя налагать исключительно на собственников квартир, – говорит Евгений Ширстов. – По моему мнению, основной объем необходимых денежных средств должен выделяться государством по специальной строке бюджета. В противном случае ремонт памятников просто не будет осуществляться собственниками за свой счет, что закончится общественным возмущением и судебными разбирательствами».

Специалист за один год

Не самым приятным федеральным подарком послужили изменения в сфере подготовки специалистов. По образовательным стандартам нового поколения вдвое сократились сроки обучения реставраторов. Если раньше в Санкт-Петербургском профессиональном реставрационном лицее учились 3–4 года, в зависимости от базового образования студента, то теперь выпускник 11-го класса средней школы может стать реставратором за 1 год. На базе 9 классов студенту придется учиться больше – 2,5 года.

В январе 2014 года ожидается первый выпуск таких специалистов. «Не представляю, что с ними будет, – говорит директор ГОУ «Санкт-Петербургский профессиональный реставрационный лицей» Антонина Гирко. – Их ведь на работу не возьмут. За 2,5 года выйдет очень сырой полуфабрикат. Настоящим реставратором человек становится после полноценного обучения и лет через пять после начала работы».

По словам Антонины Гирко, желающих поступить в лицей хватает, другое дело – работают ли они по специальности. В Союзе реставраторов Санкт-Петербурга обращают внимание на то, что средний возраст специалистов, работающих в реставрационных компаниях, – 50 лет.

Вопросы образования затронуты в числе прочих в обращении к Дмитрию Медведеву. Новое правительство просит посодействовать в «разработке комплекса мер по созданию системы подготовки кадров в сфере сохранения объектов культурного наследия, включая их обучение, повышение квалификации и аттестацию; принятии комплекса мер по развитию реставрационной школы и созданию научного центра реставрации; разработке федеральных образовательных стандартов начального, среднего и высшего профессионального образования в реставрации и привнесении их в соответствие с Единым тарифно-квалификационным справочником работ и профессий рабочих (Выпуск 57 «Реставрационные работы») и принятыми реставрационными нормами и правилами; привлечении молодежи в сферу реставрации объектов культурного наследия путем взаимодействия с учебными заведениями и создания молодежных студенческих реставрационных отрядов (на время каникул)». Перечень задач может быть бесконечным. Бумага все стерпит, а чиновники обсудят. Не в первый раз.

презентация

От газа до кирпичика

Лидия Туманова. На рынок Северо-Запада выходит крупный производитель кирпича – Рябовский завод керамических изделий. Предприятие принадлежит компании «Газстрой», которую связывают с Газпромом.

После реконструкции стоимостью 100 млн EUR завод станет полноправным конкурентом производств «Группы ЛСР», контролирующей половину кирпичного рынка региона.

Претендент на треть рынка

На днях в поселке Рябово Тосненского района Ленобласти впервые после глубокой реконструкции общественности покажут Рябовский завод керамических изделий (РЗКИ). Его модернизацию финансировало ООО «Газстрой», которое в марте 2008 года получило право на пользование соседним глиняным месторождением «Красный латыш» (разведанные промышленные запасы – около 4 млн тонн глины). Как сообщила гендиректор «Газстроя» Галина Иванова, завод был модернизирован за 18 месяцев. Построены две линии по выпуску строительного и отделочного кирпича и заменена вся инженерная инфраструктура предприятия. Инвестиции в проект составили более 100 млн EUR.

«Проектная производительность РЗКИ после реконструкции – 300 тысяч тонн обожженной готовой продукции в год, в том числе 120 тысяч тонн клинкерного кирпича. Мы планируем занять 30-процентную долю рынка Петербурга и Ленинградской области (и 2–3 процента рынка Москвы и Московской области). Экспансия в другие российские регионы продолжится за счет развития дилерской сети и расширения объема поставок по железной дороге», – говорит Галина Иванова.

Корни бизнеса

«Газстрой» связывают с топ-менеджерами Газпрома. По данным системы СПАРК, его учредители – ООО «Проминтерстрой» (12%) и кипрская фирма «Фортун Лимитед» (88%). «Это самостоятельная действующая на рынке компания, которая никогда не учреждалась Газпромом», – говорит Галина Иванова. В пресс-службе Газпрома также заявили: «ОАО и его дочерние общества не имеют отношения к этому проекту». Тем не менее участники рынка говорят, что в создании производства участвовал «газпромский капитал». Подтвердили это и источники в областной администрации, но детали взаимоотношений инвестора РЗКИ и газовой монополии раскрыть отказались.

«Отсутствие публичности связано с нежеланием собственников «светиться», что весьма характерно для личных инвестиционных проектов крупных чиновников и сотрудников госкорпораций. Но стремление предприятия к наращиванию объемов сбыта неизбежно приведет к большей открытости», – говорит гендиректор



группы «Решение» Александр Батушанский.

По его словам, в кризис спрос на кирпич снизился на 40% и докризисного уровня уже не достигнет из-за изменения технологической структуры строительства.

Перспективный кирпич

По данным «Решения», емкость рынка керамического кирпича в нашем регионе оценивается в 300 млн штук условного кирпича в год. Львиную долю рынка контролируют предприятия «Группы ЛСР» (48–50%). Значительно меньшая доля у других местных производителей – «Петрокерамики» (8–10%) и «Эталона» (5–8%). Кроме того, 25–30% кирпича ввозится из других регионов (треть этой продукции приходится на производителей из Пскова и Великого Новгорода). «Доля нового игрока сильно будет зависеть от качества его продукции и поведения других компаний. Наилучший сценарий для местных игроков – отсутствие ценовой войны и вытеснение кирпича, ввозимого из других регионов. Вероятно, тяжело придется и мелким местным игрокам», – говорит Александр Батушанский. Итоговая расстановка на рынке, по его словам, может стать олимпийской: «Группа ЛСР» (45–50%) и РЗКИ (20–30%).

Коммерческий директор «ЛСР. Стеновые» Петр Забегаевский говорит, что появление нового игрока усилило конкуренцию на рынке, однако в первую очередь сказалось на иногороднем кирпиче.

Однако ЛСР строит в поселке

Никольское новый кирпичный завод, который будет выпускать поризованный кирпич, а также клинкерный кирпич для мощения. «Первый кирпич планируем выпустить уже в декабре, на проектную мощность выйдем к середине 2013 года. После ввода в эксплуатацию на заводе будут запущены две линии производственной мощностью до 160 миллионов штук условного кирпича в год. Думаю, с запуском нашего завода иногороднего кирпича на рынке региона практически не останется», – говорит г-н Забегаевский.

Строители говорят, что доля домов, возводимых по кирпично-монолитной технологии, после кризиса растет. «Особенно кирпич востребован при возведении жилья классов комфорт и выше. Появление еще одного производителя пойдет рынку только на пользу – чем выше конкуренция, тем выше качество продукции, в чем мы, как застройщики, естественно, заинтересованы», – говорит генеральный директор ЗАО «Ойкумена» Лев Гниденко. По данным АРИН, средняя стоимость квадратного метра в кирпично-монолитном доме составляет около 86 тыс. рублей. Панель на 3–5 тыс. рублей дешевле. «Сейчас доля кирпичного строительства в общем объеме рынка составляет 10–12 процентов. Появление нового предложения кирпича позволит увеличить объемы его применения, в том числе в частном строительстве», – уверен генеральный директор управляющей компании группы «Унисто Петросталь» Арсений Васильев.

НОВОСТИ

■ **Губернатор обсудил со строителями проблемы.** Месяц назад в Смольном было принято решение о регулярных встречах губернатора со строителями. Сегодня состоялась вторая встреча, посвященная развитию стройиндустрии в регионе. Чиновники и представители строительного бизнеса обсудили несколько животрепещущих тем, среди которых вопросы ускорения регистрации долевых договоров в ФРС и финансирования строительства социальных объектов. По последнему вопросу выступил Михаил Возианов, генеральный директор ЗАО «ЮИТ Лентек», который описал три возможные схемы финансирования: выкуп городом объектов у инвесторов, схема ГЧП, а также передача в собственность городу земельного участка для последующего строительства.

Георгий Полтавченко признал наиболее приемлемым вариант с передачей городу инженерно подготовленного инвестором участка для последующего строительства социального объекта за счет городского бюджета. Губернатор поручил вице-губернатору Игорю Метельскому провести совещание с участием комитета по строительству, КГА, комитетов по образованию и здравоохранению для координации адресных инвестиционных программ с планами застройщиков. Что касается регистрации договоров долевого участия в строительстве, то губернатор откликнулся на просьбу строителей помочь во взаимодействии с Федеральной регистрационной службой по сокращению сроков регистрации документов. Представители строительного сообщества совместно с Управлением Росреестра по Санкт-Петербургу должны подготовить конкретные предложения.

■ **ЕАБР инвестирует в Западный скоростной диаметр 10 млрд рублей.** На очередном заседании совета Евразийского банка развития (ЕАБР) в Астане утверждено увеличение финансирования ЗСД до 10 млрд рублей.

В декабре 2011 года банк принял решение инвестировать 3 млрд рублей в проект платной автомобильной дороги, реализуемый ООО «Магистраль северной столицы». Тогда же ЕАБР совместно с «ВТБ Капиталом», «Газпромбанком», «Внешэкономбанком», Европейским банком реконструкции и развития подписали меморандум об основных принципах и условиях кредитования проекта.

Строительство автомагистрали позволит в практической плоскости приступить к созданию в Санкт-Петербурге логистического центра «Северные ворота ЕвразЭС», что предусмотрено Концепцией формирования Единого транспортного пространства сообщества. Проект включен в федеральную целевую программу «Развитие транспортной системы России (2010–2015 годы)».

прецедент

Невысокие высотки Ленобласти

Алиса Селезнева. В конце мая вступили в силу поправки нормативов градостроительного планирования Ленинградской области. Теперь в регионе запрещено строить жилые дома высотой более 16 этажей.



ИСК «ОТДЕЛСТРОЙ» БУДЕТ СТРОИТЬ НА ОБЛАСТНЫХ ЗЕМЛЯХ ПО СТАРЫМ ПРАВИЛАМ

Причины введения ограничения этажности по меньшей мере удивляют. По заявлению Владимира Демина, заместителя председателя комитета по архитектуре и градостроительству Ленобласти, основной мотив изменений – это безопасность населения. «Спасательная техника в некоторых районах позволяет проводить работы на высоте не более 50 метров», – сообщил г-н Демин, – поэтому с точки зрения эвакуации людей в случае пожара, возможности наружного пожаротушения появление подобного ограничения – это необходимость».

Среди других причин представитель комитета по архитектуре и градостроительству назвал неизбежное

МНЕНИЕ



Ольга Трошева, заместитель директора консалтингового центра «Петербургская недвижимость»:

– Территории Ленобласти, расположенные вблизи городских границ, где ведется многоэтажное строительство, сейчас являются высококонкурентной зоной, но в ближайшее время серьезного роста цен на квартиры здесь я не предвижу. При этом спрос на пригородные предложения растет, поэтому я не думаю, что ограничения по высотности сильно повлияют на решение застройщиков о выходе и освоении участков в Ленобласти. Что касается роста цен на квартиры, то он возможен в перспективе, когда на рынок выйдут проекты, возводимые по новым нормативам.

МНЕНИЕ



Дмитрий Некрестьянов, руководитель практики по недвижимости и инвестициям юридической компании «Качкин и партнеры»:

– Ограничение высотности выглядит вполне разумным, так как в Ленинградской области нет дефицита земли и требования к компактности жилых кварталов, обусловленного существующей застройкой. Более того, на федеральном уровне уже неоднократно заявлялось о приоритете поддержки малоэтажного строительства для улучшения качества жизни людей, так что можно предположить, что ограничения высотности жилых домов будут усиливаться.

повышение плотности населения при более высотной застройке, оно потребует резкого увеличения объемов социальной инфраструктуры, что весьма проблематично для Ленобласти. «На сегодняшний день в регионе 91 депрессивное городское и сельское поселение, требующее дополнительных социальных объектов», – прокомментировал эксперт. – Это нерешенная проблема, и ее нельзя усугублять».

В качестве явных недостатков высотного домостроения Владимир Демин называет дополнительные траты на эксплуатацию высоток, которые неизбежно лягут на плечи жильцов, неудовлетворительное экологическое состояние многоэтажных домов с точки зрения инсоляции, озеленения и проблемы маломобильных групп населения. Что

делать инвалидам в случае пожара или отключения лифтов, если спасатели не могут добраться до квартиры жильца с помощью имеющейся техники, – неясно.

Казалось бы, такое нововведение должно было вызвать бурную реакцию среди застройщиков – они потеряют в прибыли при понижении высотности жилой застройки. Однако участники рынка восприняли изменения положительно. «Установленные правила лучше, чем отсутствие правил», – считает Арсений Васильев, генеральный директор компании «Унисто Петросталь». – Однако подготовленных территорий с транспортной и инженерной инфраструктурой для ввода дополнительной недвижимости не так много, следовательно, в перспективе ограничение этажности прямо приведет к ограничению ввода жилья».

«На сегодняшний день отсутствует комплексная программа развития Ленинградской области, и введение высотного регламента ее не решает», – комментирует ситуацию Евгений Богданов, генеральный директор финского проектного бюро Rumpu. – В Выборге, например, девелоперу неинтересно строить в принципе – ни высотные, ни малоэтажные дома. Там даже готовые объекты стоят полупустыми, жилье никто не покупает, – это следствие отсутствия комплексного планирования региона». Но к изменениям высотного регламента г-н Богданов относится положительно: «Как представитель сообщества

справка

В Московской области, так же как и в Ленинградской, действует ограничение этажности. Но в пригородах столицы оно составляет 17 этажей.

МНЕНИЕ



Сергей Федоров, директор по развитию бизнеса Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге:

– На мой взгляд, основной причиной принятия этой нормы со стороны администрации Ленобласти является большая нагрузка на существующую инженерную и транспортную инфраструктуру при строительстве высотных зданий. Один из основных (помимо максимизации прибыли) факторов, толкающих девелоперов к высотным проектам в районах области, – недостаточное предложение сформированных в юридическом отношении и инженерно обеспеченных участков. Возможный выход из этой коллизии – либо включение в административные границы Петербурга прилегающей 30-километровой зоны, где сфокусирован спрос со стороны девелоперов, либо внесение изменений в Бюджетный кодекс и другие документы, регулирующие межбюджетные отношения и позволяющие одному субъекту федерации финансировать объекты инженерной и транспортной инфраструктуры на территории другого. Как это обсуждалось при решении вопросов о водоснабжении и строительстве метро на территории Кудрова.

МНЕНИЕ



Марк Окунь, генеральный директор ИСК «Отделстрой»:

– Множество проектов может так и не появиться на рынке. Возможно, что целью создания этого документа и было сократить их число. Если на больших участках снижать этажность, то затраты на инженерию, дороги и прочее лягут на меньшее количество продаваемых квадратных метров. Многие стройки станут убыточными. Но это относится только к тем объектам, где еще не утверждены проекты планировки. Поэтому с серьезными проблемами столкнутся те, у кого этих документов еще нет. Наши основные конкуренты уже запустили свои проекты, будут строить по старым правилам, и лет пять-шесть мы будем работать вместе.

архитекторов и проектировщиков я поддерживаю озвученное изменение. В области не будет высотных муравейников, а получат развитие комфортные, интересные, малоэтажные районы».

Дмитрий Заренков: «Мы всегда старались строить интересные объекты»

Марина Голокова. Группа компаний «Эталон» в этом году празднует 25-летие. Знаковым подарком к этой дате стал построенный микрорайон «Юбилейный квартал». Генеральный директор ЗАО «Управляющая компания «Эталон» Дмитрий Заренков пообещал, что впереди еще не один проект подобного масштаба, поделился воспоминаниями из юности и представил компанию через десять лет.

— Дмитрий Вячеславович, Группе компаний «Эталон» уже четверть века. Его истоки — еще в советском объединении «Союзэлектронстрой». Поделитесь, пожалуйста, своими первыми впечатлениями от организации, на основе которой создавался «Эталон».

— Название «Союзэлектронстрой» у меня не вызывает ярких воспоминаний. Я помню именно «ЛенСпецСМУ», которое было образовано в 1987 году как производственно-строительный кооператив, а потом стало строительно-монтажным управлением и позже специализированным строительно-монтажным объединением. В то время я учился в старших классах — это были перестроечные годы, как раз то время, когда вся система работы и жизни в стране начала рушиться, в том числе и взаимосвязи в строительной отрасли. Было ощущение полной разрухи, все стало приходиться в негодность. Мой отец (Вячеслав Адамович Заренков — основатель холдинга, президент ГК «Эталон». — ред.) признался, что больше не может спокойно смотреть на этот упадок и «надо что-то делать». Знаете, как в японском языке рассматривают слово «кризис»?

— **Время возможностей.**

— Именно. Вячеслав Адамович тогда решил, что кризисный период может обернуться хорошей возможностью построить частный бизнес. Он собрал пятерых соратников, вместе с которыми и была создана компания. Помню, на бумаге карандашом было написано: «ЛенСпецСМУ». Главная часть в этом слове — «Спец». Она подразумевает истоки компании: «Союзэлектронстрой», реконструкция предприятий оборонной промышленности, заводов «Светлана» и «Позитрон». Тогда для небольшой компании эта частичка «спец» была очень важна, она говорила о том, что предприятие готово заниматься объектами повышенной сложности. Но в то время было не до промышленных предприятий, и этим видом услуг никто не интересовался, поэтому компания начала с того, что строила кому-то дачи, продавала автокраны «Ивановец». У отца терпения хватало на два года, после чего он принял решение строить жилые дома.

— **Когда сдали первый дом?**

— В 1993 году. В его строительстве я уже принимал непосредственное участие. Пока учился в институте, работал в компании по совместительству. Обучался премудростям ведения частного бизнеса. Возникла ситуация: дом мы строить уме-

ем, документация вся есть, а вот как продавать квартиры? Тогда мы и предложили клиентам заключать договоры долевого участия.

— **Вы помните, как он выглядел?**

— Конечно. Он умещался на одном листочке: с одной стороны — «ЛенСпецСМУ», с другой — клиент. Суть договора была прописана очень коротко: клиент вносит деньги, «ЛенСпецСМУ» строит, и на выходе клиент получает готовую квартиру. И подписи. Доверие наших клиентов мы полностью оправдали, выполнив все обязательства. Этого принципа мы придерживаемся до сих пор и будем придерживаться всегда. За 25 лет у нас не было ни одного обманутого дольщика, ни одной двойной продажи. Выполнять свои обязательства перед клиентом — наша главная позиция. Ведь, по сути, бизнес построен на надежности и человеческом доверии.

— **Как первое время развития бизнеса воспринималось в семье?**

— Как таковых ярких воспоминаний нет. Отец уходил на работу, когда я еще спал, приходил, когда я уже спал. Этому детищу он отдал себя всего без остатка. Не щадил себя. Помню, он приносил в портфеле какие-то наличные деньги и просил маму не трогать их: это была зарплата рабочих. В то время больших денег у нас самих не было. Не сказать, что были какие-то серьезные лишения, но все же. Вячеслав Адамович говорил: «мы потерпим», «все будет», — потому что главным делом тогда было строительство самой компании. В отношении сотрудников позиция Вячеслава Адамовича была всегда неизменна: они ему доверились, и их доверие надо оправдать. Даже в самые тяжелые времена в 90-е зарплату он платил вовремя, а если изредка и случались задержки по зарплате, то они не выходили за пределы одного месяца. При уче-

те того, что в то время в стране кому-то и по 6–9 месяцев зарплату не выдавали. Но у Вячеслава Адамовича был свой принцип: лучше продать свою квартиру, но зарплату выдать.

— **Какие проекты сыграли решающую роль в становлении холдинга?**

— У нас фактически каждый проект — своя история. Мы всегда старались строить нестандартные, интересные объекты. Считаю, что нам это удалось, потому что наши проекты узнаваемы: «Морской фасад», «Золотая гавань», «Юбилейный квартал», «Живой родник» и многие другие.

— **Хотелось бы вам улучшить какие-то из уже реализованных проектов? Что бы вы хотели в них изменить?**

— Нет предела совершенству. Всегда найдется то, что можно было бы улучшить, потому что настоящий художник никогда не бывает удовлетворенным своей картиной до конца, желание добавить очередной штрих не пропадает. И в строительстве то же самое. Многие улучшения связаны с новыми технологиями, решениями в инженерии, архитектуре, которые появляются с течением времени. Например, вентилируемые фасады. В свое время я курировал это направление, изучал их использование в Москве, в Европе, выяв-

лял все плюсы и минусы в технологиях. В результате мы разработали и запатентовали свою конструктивную систему вентилируемых фасадов, которая сегодня успешно применяется на строительном рынке. При их использовании летом в доме прохладно, а зимой тепло. А еще они сильно украшают внешний вид домов. Вы замечали разницу между вентилируемыми фасадами из керамического гранита и штукатурными или кирпичными фасадами после дождя? Керамогранит оставляет впечатление, будто его помыли: он начинает сиять, а остальные фасады смотрятся немного мрачновато. Вот если мне и хотелось бы что-то улучшить в наших первых проектах, так это добавить вентилируемые фасады. Кто знает, может, лет через десять мы еще что-нибудь придумаем и захотим добавить к домам, которые строятся сегодня.

— **Расскажите, пожалуйста, о текущих проектах.**

— В этом году мы сдаем «Этюд», завершаем строительство жилого комплекса «Престиж», микрорайона «Юбилейный квартал». В нашей истории это пока самый большой проект комплексного освоения территории. Продолжаем строить «Орбиту». Несколько дней назад правительство города утвердило проект планировки территории комплекса «Царская столица», который мы планируем в этом году начать строить. Также в этом году выйдут объекты «Молодежный» и «Речной» — комплексы с видом на Неву, «Летний» и «Галант» в Московском районе, дом на улице Тухачевского. Приступили к строительству жилого комплекса «Ласточкино гнездо». Совсем недавно мы заключили серьезную сделку: приобрели 38 гектаров возле здания бывшего Варшавского вокзала для реализации проекта «Галактика». По своему масштабу этот проект превосходит «Юбилейный квартал». Продаваемая площадь составляет 680 тысяч

квадратных метров. Первая очередь будет построена в 2016 году, а весь проект планируем реализовать до 2020 года.

В Московской области, в Красногорске, реализуем проект «Изумрудные холмы» (общая площадь — свыше 800 тысяч квадратных метров). Многие проекты — еще в перспективе, на стадии переговоров.

— **Какова динамика ввода жилья?**

— К 2014 году планируем довести объемы строительства до 800 тысяч квадратных метров, а к концу 2016 года до 1 миллиона квадратных метров. При этом на Москву и Петербург будут приходиться примерно одинаковые объемы ввода. В целом в нашем портфеле будет более 3,5 миллионов квадратных метров продаваемой площади.

— **Можете выделить стратегически важные проекты?**

— «Галактика», «Царская столица», «Речной», «Молодежный», «Изумрудные холмы» — все проекты значимые.

— **Наблюдается постепенное освоение московских территорий.**

— Мы пришли на рынок московского региона совершенно осознанно и уверенно. Сейчас, как я уже говорил, строим «Изумрудные холмы» в Красногорске, в прошлом году мы сдали там первые 100 тысяч квадратных метров. Первые жители уже заселяются. Также мы в ближайшее время будем реализовывать крупные проекты в Москве — в районе Бутово, на Дмитровском шоссе, на улице Маршала Буденного. Это будут такие же масштабные проекты комплексного освоения территории, какие мы реализовываем здесь, в Петербурге.

— **Какой вы видите группу компаний «Эталон» через десять лет?**

— Это будет 2022 год, как раз к тому времени сдадим «Галактику» — один из знаковых в будущем объектов. Получится, как и с другим важнейшим объектом — «Юбилейным кварталом». Когда мы начинали его строить, мы отмечали 20-летие, а заканчиваем, когда нам 25! Квартал получился «юбилейным» во всех смыслах. Наш холдинг через десять лет я вижу крепко стоящим на ногах и процветающим. Дай Бог здоровья всем нашим сотрудникам, руководителям компаний! Надеюсь, за это время не случится ни кризиса, ни войны, и работа будет продолжаться, наши клиенты будут нам доверять, а мы будем строить красивые дома!



ВЫСТАВКИ

«Энергетика и электротехника» подросла на 10%

В Ленэкспо состоялась XIX международная выставка «Энергетика и электротехника». В этом году количество посетителей превысило 8000 человек, а площадь выставки увеличилась на 10% по сравнению с прошлым годом.

В экспозиции традиционно представлены современные технологии и новейшие разработки в сфере энергетики и электротехники. На мероприятиях деловой программы посетители в концентрированном виде получают всю актуальную информацию о состоянии отрасли.

На церемонии торжественного открытия выставки присутствовали председатель комитета по энергетике и инженерному обеспечению правительства Санкт-Петербурга Владислав Петров, генеральный консул Германии в Санкт-Петербурге Бенедикт Халлер, исполнительный директор ЗАО «ЭкспоФорум», генеральный директор ОАО «Ленэкспо» Сергей Воронков, генеральный директор ЗАО «ВО «Рестэк» Игорь Кирсанов и другие гости.

Исполнительный директор ЗАО «ЭкспоФорум» и генеральный директор ОАО «Ленэкспо» Сергей Воронков поблагодарил партнеров за плодотворное сотрудничество. «Энергетика и электротехника» является украшением выставочной программы «ЭкспоФорума» и одним из главных событий отрасли», – добавил он.

В этом году в экспозиции приняли участие 387 компаний из 15 стран. Были представлены нескольких крупных национальных стендов: Германии, Китая, Польши и Чехии.

Всего в рамках деловой программы прошло 16 мероприятий. Одним из ключевых мероприятий деловой программы стала конференция «Энергосбережение и повышение энергетической эффективности в Ленинградской области».

Другим важным мероприятием стала конференция «Энергия из биомассы: котельные и ТЭЦ на биотопливе, производство пеллет, брикетов, биогаза в России и мире».

Представители вузов и профильных компаний обсудили проблему кадрового голода в российской энергетике на конференции «Кадры для энергоэффективной экономики».

В рамках деловой программы выставки состоялась торжественная презентация нового конгрессно-выставочного проекта – Российского международного энергетического форума. Он консолидирует в Петербурге международную выставку «Энергетика и электротехника» (организатор ЗАО «ЭкспоФорум») и ряд отраслевых выставок, конференций и региональных совещаний отрасли. В первый раз мероприятие будет проведено в мае 2013 года в Ленэкспо, а уже в 2014 году развернется на территории нового конгрессно-выставочного комплекса «ЭкспоФорум» рядом с аэропортом Пулково.

В Петербурге завершился Большой салон недвижимости

В Центральном выставочном зале «Манеж» 25–27 мая прошла III выставка для горожан «Большой салон недвижимости». В этом году мероприятие посетили 9,5 тыс. жителей и гостей города и профессионалов рынка недвижимости.



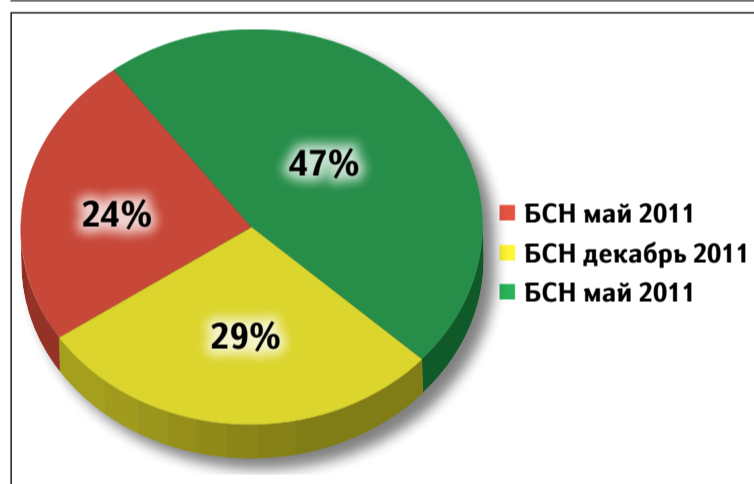
Организаторами БСН выступили выставочная организация «БСН-Экспо» при поддержке комитета по строительству, жилищного комитета Санкт-Петербурга, комиссии по работе с потребителями рынка недвижимости, НП «Гильдия управляющих и девелоперов». Партнерами выставки выступили компании «ЦДС», «ГДСК», ГК «Пионер», «Город», сеть офисов недвижимости «Новый Петербург».

Церемонию открытия выставки посетил глава комитета по строительству Вячеслав Семененко. «В последние годы город дал старт очень многим инвестиционным проектам. На выставке представлено много компаний: и те, которые давно на рынке, и те, которые вышли недавно. Это хороший показатель – город должен меняться, строиться», – отметил в приветственном слове глава комитета. Вячеслав Семененко поздравил участников и гостей с началом выставки и пожелал удачной работы.

«Мы можем говорить о положительной тенденции по участию компаний в Большом салоне недвижимости. Если сравнивать показатели этого и прошлого года, то количество участников значительно возросло», – заметила директор выставки Юлия Рожнецова.

Большинство участников выстав-

Динамика участия компаний в выставке «Большой салон недвижимости»



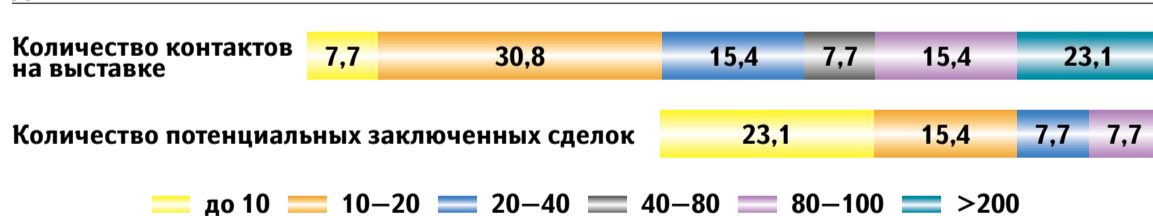
ки положительно оценили результаты мероприятия, отметив, что удалось заключить сделки и достигнуть продуктивных предварительных договоренностей.

«Мы очень довольны участием

в выставке. Даже эффективнее, чем в апрельской», – комментирует работу выставки генеральный директор компании «Би Хай Инвест» Ольга Элбакидзе.

79% экспонентов подтвердили

Динамика контактов на выставке, %



XV Международную выставку «Сварка-2012» посетили более 4000 специалистов

Раз в два года ЗАО «ЭкспоФорум» организует одну из крупнейших промышленных выставок России, СНГ и стран Балтии в области сварки, резки и родственных технологий «Сварка/Welding». В этом году она прошла с 15 по 18 мая в Ленэкспо.

В выставке «Сварка-2012» приняли участие российские и мировые лидеры в производстве сварочного оборудования и материалов, были организованы национальные стенды Германии и Китая.

На церемонии официального открытия выставки этого года заместитель генерального консула Германии в Санкт-Петербурге Фердинанд фон Вейе отметил, что немецкие производители считают важным присутствовать на российском сварочном рынке. С ним согласился исполни-

тельный директор Союза сварщиков Германии доктор Клаус Миддельдорф: «Для Германии Россия – одна из приоритетных экспортных территорий». А вице-президент выставочной компании Messe Essen Клаус Райх выразил надежду на дальнейшее долгосрочное сотрудничество с ЗАО «ЭкспоФорум».

Первый вице-президент Союза промышленников и предпринимателей Санкт-Петербурга Виктор Иванов отметил актуальность разработок, представленных на экс-

позиции, и подчеркнул заинтересованность ряда предприятий Санкт-Петербурга в представленном на выставке оборудовании.

Исполнительный директор ЗАО «ЭкспоФорум», генеральный директор ОАО «Ленэкспо» Сергей Воронков поблагодарил партнеров по организации выставки: Альянс сварщиков Санкт-Петербурга и Северо-Западного региона, Messe Essen GmbH, Союз сварщиков Германии (DVS) – и промышленные компании за плодотворное сотрудничество и выразил надежду на совместную работу по подготовке сварочных выставок в будущем.

Экспозиция этого года представила такие тематические направления, как автоматизация и роботизация технологических процессов, энергосберегающие технологии сварочных и термических производств, подготовка кадров и инновации в обучении.

свое намерение принимать участие в следующем Большом салоне недвижимости.

Выставка, помимо практической стороны, сумела зарекомендовать себя и как профессионально организованный социальный проект, в рамках которого осуществляются программы, к примеру, по обеспечению жильем малоимущих категорий горожан.

Городское правительство представило социальные программы, направленные на улучшение жилищных условий горожан: «Молодежи – доступное жилье», «Санкт-Петербургские жилищные сертификаты», «Расселение коммунальных квартир в Санкт-Петербурге», «Жилье работникам учреждений системы образования, здравоохранения и социального обслуживания населения».

В этом году Большой салон недвижимости прошел в новом формате: к привычной экспозиции присоединится креативное пространство In 2 design от SPb Design Week. Представители среднего класса и элитного сегмента все больше обращают внимание на ремонт и отделку жилья. Поэтому в этом году принято решение в рамках выставки особо выделить дизайн.

Всего за три дня работы выставки в рамках деловой программы состоялось порядка 20 семинаров, круглых столов и лекций.

По словам Вячеслава Семененко, Петербург в 2012 году стал столицей событий на рынке недвижимости: недавно завершил свою работу съезд FIABCI, был проведен Национальный конгресс по недвижимости, организованный Российской гильдией риэлторов. Большой салон недвижимости стал логичным продолжением этих событий.

В «Сварке» приняли участие более 170 компаний из 13 стран мира (Россия, Австрия, Белоруссия, Венгрия, Германия, Украина, Финляндия, Франция, Италия, Китай, США, Чехия, Швейцария). Они представили современные технологии и инновационные решения для металлообработки, сварки, резки и наплавки в основных отраслях промышленности. Зарубежные участники составили более 25% от общего числа экспонентов.

Деловая часть выставки «Сварка», организованная ЗАО «ЭкспоФорум» совместно с Альянсом сварщиков Санкт-Петербурга и Северо-Западного региона, предоставила участникам широчайшие возможности для укрепления бизнес-контактов, обсуждения важнейших тенденций отрасли и повышения квалификации для специалистов.

Рекреационная инфраструктура Ленобласти требует развития

Мария Безух. По статистике, 80% россиян предпочитают отдыхать за рубежом, ежегодно оставляя там порядка 100 млрд EUR. По мнению Союза лесопользователей Ленобласти, такая ситуация связана с отсутствием современных объектов рекреационной инфраструктуры в регионе. Их строительству препятствует несовершенство законодательства.

Союз лесопользователей Ленинградской области образовался год назад, когда арендаторы лесных территорий, взявшие участки для строительства рекреационных объектов, один за другим начали терять или замораживать свои проекты из-за нерентабельности. «Проанализировав ситуацию, мы поняли, что проблема системная и имеет куда более глубокие корни, чем кажется на первый взгляд, – рассказывает сопредседатель Союза лесопользователей Ленинградской области Анатолий Вергилес. – Основная причина, по которой проекты не стартуют, – это коррупция чиновников в муниципалитетах. Но она лишь следствие глобальных недоработок, которые существуют сегодня в российском законодательстве. В частности, речь идет о противоречии между основными статьями Лесного кодекса: с одной стороны, 41-я статья позволяет возведение, строительство и эксплуатацию рекреационных объектов,



ЗАСТРОЙЩИКИ ЖДУТ ЧЕТКОГО ОПРЕДЕЛЕНИЯ, КАКИЕ ИМЕННО ТЕРРИТОРИИ ЯВЛЯЮТСЯ РЕКРЕАЦИОННЫМИ

а с другой – 105-я и 106-я статьи говорят о прямом запрете на капитальное строительство. Возведение аквапарка или гостиницы без фундамента ни технически, ни практически невозможно. Таким образом, перед муниципальным или региональным чиновником, от которого зависит решение по проекту, всегда стоит дилемма и ему волей-неволей приходится включать эмоциональную составляющую».

Ограничения на капитальное строительство были введены в конце 2011 года, и смысл поправок очевиден – сохранение леса. Однако, по словам Анатолия Вергилеса, практика показала обратное. Ввиду бесперспективности развития арендаторы рекреационных зон сейчас вынуждены идти по нелегальной схеме: включившись в черту поселения, они выводят территории

из лесного фонда и получают статус ИЖС под застройку. По мнению председателя совета директоров АРИН Андрея Тетыша, ограничения по строительству капитальных сооружений в лесных зонах оправданы. «Да, это сокращает возможности для использования данного имущества в виде залогов перед банками, но созданию качественных зон отдыха это вряд ли препятствует», – уверен г-н Тетыш. Однако сопредседатель Союза лесопользователей Ленобласти Максим Коробцов приводит печальную статистику, доказывающую обратное: сегодня из 5,7 млн га леса Ленинградской области заключен 391 договор на рекреацию участков общей площадью 4 тыс. га, из них строительную деятельность ведут порядка 10% застройщиков и всего 1–2% удалось свои проекты реали-

зовать. Не представляется возможным вкладывать средства и в модернизацию объектов, построенных в советское время. «Привлечь заемные или кредитные средства можно лишь на том условии, если они будут прогарантированы каким-то документом, например ипотекой, – рассказывает Максим Коробцов. – Она подлежит обязательной государственной регистрации, но, поскольку все объекты имеют непонятный временный статус, регистрация финансовых обязательств невозможна». Риски инвестора не застрахованы, поэтому старые здравницы и дома отдыха потихоньку умирают, а новые не могут развиваться. «Например, базу отдыха "Драгунский ручей" мы начинали за счет собственных средств, – вторит коллеге Анатолий Вергилес. – Вложения в подобные проекты

составляют 200–500 миллионов рублей, но собственные ресурсы исчерпались. Чтобы развивать площадку в полную силу, необходимы дополнительные средства. Под какой объект их привлекать, если его не существует на бумаге? Ведь временный объект госрегистрации не подлежит, значит, по документам его и нет». По мнению членов Союза лесопользователей Ленобласти, для развития рекреационных зон необходимо совершенствовать законодательную базу на федеральном уровне, в частности Лесной кодекс, изменив временный статус объектов. От региональной власти застройщики ждут четкого определения, какие именно территории являются рекреационными. Это упростит работу застройщиков и привлечет в Ленинградскую область инвесторов.

МНЕНИЕ



Тамара Попова, руководитель отдела исследований рынка недвижимости компании Knight Frank St. Petersburg:

– Мы рассматриваем рынок санаториев как специфический сегмент рынка загородных гостиниц, где услуги проживания и питания дополняются медицинским обслуживанием. Практически все санатории Санкт-Петербурга находятся в Курортном районе, на побережье Финского залива. Рынок санаториев нельзя назвать активно развивающимся, но на нем есть стабильный спрос, позволяющий им продолжать свою деятельность.

МНЕНИЕ



Игорь Лушин, директор правового бюро «Первый поверенный»:

– Постановление правительства о переводе земель лесного фонда в иные категории включает в себя массу документов, всевозможных комиссий и заключений, что и порождает коррупционную составляющую среди чиновников. Возможно, некоторые пункты оттуда стоило бы исключить, сделав процедуру прозрачной. Логика построения Лесного кодекса понятна, и на данный момент он работает. Государство обязано осуществлять контроль: в противном случае лесные зоны будут уничтожены застройщиками. Но законодательство, безусловно, должно совершенствоваться.

АНОНС

Юбилейное заседание СПб ТПП

6 июня в Санкт-Петербурге состоится юбилейное, XX заседание комитета по техническому регулированию и стандартизации Санкт-Петербургской торгово-промышленной палаты (СПб ТПП), посвященное одной из актуальных тем современности – экспертизе проектной документации.

В наши дни экспертиза проектной документации и технадзор – единственные рычаги контроля строительной отрасли. Без них потенциально опасным может стать любой объект.

Поэтому каждого, кто по долгу службы сталкивается с необходимостью проходить процедуру экспертизы проектной документации, волнуют следующие вопросы: каким образом изменились организация и проведение данного мероприятия в связи с нововведениями

в законодательстве 2011 года; каковы стоимость и сроки проведения экспертных работ; какую форму и статус имеет заключение негосударственной экспертизы.

На эти и другие вопросы можно найти ответ в прямом общении со специалистами, имеющими непосредственное отношение к проведению процесса экспертизы проектной документации. И такая возможность у представителей бизнес-сообщества появится на юбилейном, XX заседании ко-

митета по техническому регулированию и стандартизации СПб ТПП.

Организатором мероприятия традиционно является Информационная сеть «Техэксперт», руководитель которой – С. Тихомиров – возглавляет комитет по техническому регулированию и стандартизации СПб ТПП. Генеральным информационным партнером мероприятия выступает Единый информационный портал Северо-Запада «КтоСтроит».

Представители стройиндустрии и госорганов обсудят актуальные вопросы экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, коснутся проблематики осуществления государственного надзора в строительстве.

Принять участие в заседании

приглашено руководство Санкт-Петербургского государственного автономного учреждения «Центр государственной экспертизы», специалисты Управления государственного строительного надзора Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

6 июня 2012 года. XX заседание комитета по техническому регулированию и стандартизации Санкт-Петербургской ТПП. Актуальные вопросы экспертизы проектной документации и результаты инженерных изысканий. Осуществление государственного надзора в строительстве
 Большой зал Санкт-Петербургской торгово-промышленной палаты
 Санкт-Петербург, ул. Чайковского, 46-48
 Начало регистрации участников в 10.30

практикум

ЦЕНТР
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
ЭКСПЕРТИЗЫ

Центр государственной экспертизы Санкт-Петербурга продолжает публиковать ответы на самые актуальные вопросы.

В каких ведомствах нужно пройти согласование проектной документации по объекту реконструкции, если границы земельного участка частично попадают в 50-метровую водоохранную зону и прибрежно-защитную полосу водного объекта?

Представление согласования Северо-западного территориального управления Росрыболовства требуется в случаях, если проектной документацией предусмотрено архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также внедрение новых технологических процессов на объектах капитального строительства, влияющих на сохранение водных биоресурсов и среды их обитания и планируемых к размещению в рыбоохранных, в водоохраных зонах водных объектов рыбохозяйственного значения. Требования по предоставлению согласования Северо-западного территориального управления Росрыболовства определены статьей 50 Федерального закона «О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов» от 20.12.2004 № 166-ФЗ, постановлением Правительства РФ от 28.07.2008 № 569 «Об утверждении Правил согласования размещения хозяйственных и иных объектов, а также внедрения новых технологических процессов, влияющих на состояние водных биологических ресурсов и среду их обитания» и постановлением Правительства РФ от 06.10.2008 № 743 «Об утверждении Правил установления рыбоохранных зон».

Согласно пункту 11 Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87, «документы (копии документов, оформленные в установленном порядке), указанные в подпункте «б» пункта 10 настоящего Положения, должны быть приложены к пояснительной записке в полном объеме».

Согласования проектной документации с ФГУ «Севзап-рыбвод», Невско-Ладожским бассейновым водным управлением предоставлять не требуется (пункт 16 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ).

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

арбитраж

Дольщикам банкротство строителя не угрожает

Алексей Миронов. В Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области подано заявление о банкротстве ЗАО «Корпорация РосПолиТехПроект». Заявление подало ОАО «Энергомашбанк».

Корпорация «РосПолиТехПроект» существует 10 лет и сдала в Петербурге четыре объекта, сейчас в стадии строительства находится еще один – многоквартирный дом на Лесном, 67. Разноэтажный дом у метро «Лесная» находится в завершающей стадии. В марте начались пусконаладочные работы по горячему и холодному водоснабжению, заканчивается монтаж лифтового оборудования, ведутся отделочные работы мест общего пользования, завершено устройство вентфасада и витражное остекление. Однако срок сдачи дома, намеченный на первый квартал 2012 года, не соблюден.

Заказчик-застройщик объекта – государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Санкт-Петербургский государственный политехнический университет», а генеральный подрядчик – ЗАО «Корпорация РосПолиТехПроект».

Проректор по капитальному строительству Политехнического университета Владимир Сластенко пояснил корреспонденту «Кто строит» ситуацию с домом на Лесном проспекте. «Дом фактически просторен. В настоящее время на объекте работает приемочная комиссия. Интересам дольщиков и государства возбуждение процедуры банкротства никак не угрожает», – сказал он.

Он подчеркнул, что здание с жилым (17-этажным) и общежитским (9-этажным) корпусами находится в собственности университета. Кстати, общежитие – квартирного типа, на 200 номеров. После приемки будет в законном порядке оформлено право на недвижимость – сначала государства, затем и дольщиков.

Тандем корпорации «РосПолиТехПроект» и Политеха уже реали-



зовал несколько проектов: жилой дом на улице Хлопина, реконструкцию здания на Лесном проспекте, 65, корп. 1 под административный центр и общежитие квартирного типа.

Похоже, многолетнее сотрудничество близко к концу, даже если банкротства не будет. «На подрядном строительном рынке Петербурга множество организаций. Есть из кого выбирать», – говорит Владимир Сластенко. Некоторое время назад в корпорации сменилась команда собственников-управленцев, но связано ли с этим происходя-

щее – проректор уточнять не стал. Зато особо отметил, что некоторое созвучие названия фирмы и университета не имеет никакого юридического смысла. Доли в уставном капитале ЗАО университет не имеет.

Реализация еще одного не завершено в настоящее время объекта корпорации далека – это семиэтажное административно-торговое здание в Новороссийске (сайт компании обещает его сдачу в IV квартале 2010 года, но называет «проектируемым»).

По данным арбитражного суда,

ООО «ЛенСтройКомплекс», являющееся субподрядчиком объекта на Лесном, 67, выиграло в двух инстанциях дело о взыскании задолженности за выполненную работу. Общая сумма иска составила более 90 млн рублей. Корпорация «РосПолиТехПроект» в суде заявляла о фальсификации доказательств и выдвигала встречные требования на 56 млн рублей, но безуспешно.

Кроме того, многомиллионные претензии предъявляет и партнер по новороссийскому проекту – ООО ПКФ «Новоросторг» (по данным сайта корпорации, по этому объекту она – заказчик, генеральный инвестор, а «Новоросторг» – застройщик). Впрочем, к застройщику есть встречные претензии.

Генеральный директор, председатель правления «Энергомашбанка» Геннадий Ветров сообщил, что банк подал заявление в арбитражный суд о признании несостоятельности «РосПолиТехПроекта» вслед за рядом кредиторов, инициировавших аналогичные иски. Таким образом, «Энергомашбанк» вступает в дело о банкротстве в одном ряду с несколькими кредиторами. Подача заявления является цивилизованным способом урегулирования ситуации по взысканию задолженности. Доля задолженности ЗАО «Корпорация «РосПолиТехПроект» перед «Энергомашбанком» в совокупном объеме требований к должнику не является основной.

Действительно, в базе данных суда обнаружилось еще одно заявление о банкротстве корпорации. В феврале этого года его подало некое ООО «РесурсАктив», к делу привлечен «ЛенСтройКомплекс», заседание назначено на 22 июня. Заседанию, в самой корпорации прокомментировать ситуацию не смогли.

реставрация

Дворец для Гостилиц

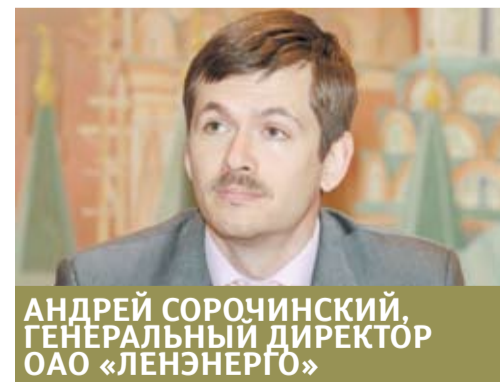
Александра Таирова. К концу июня планируется создать международный благотворительный фонд «Дворцово-парковый ансамбль в Гостилицах». Фонд призван восстановить историческое здание и парк в деревне Гостилицы Ленинградской области.

По словам заместителя директора по информационной политике и коммуникациям ОАО «МРСК» Александра Ужанова, до конца июня будет сформирован состав участников фонда. В него войдут представители компаний «Сименс», «Ленэнерго», «МРСК», «Энергоучет» и другие заинтересованные в проекте организации. Представители администрации Ленобласти поддержали проект и пообещали содействие в решении ряда юридических вопросов, связанных с восстановлением парка и дворца.

Реконструкция архитектурного ансамбля в Гостилицах обойдется в несколько миллиардов рублей. Об этом сообщил генеральный дирек-

тор ОАО «Ленэнерго» Андрей Сорочинский. По словам заместителя генерального директора торгово-промышленной компании «Энергоучет» Юрия Покровского, первоначальный объем средств, необходимый для реконструкции, составляет 3 млрд рублей. «Первые средства, которые мы аккумулируем в фонд, пойдут как раз на составление точных расчетов», – сказал он.

Здание приведут в исторический вид 1845 года. Сколько на это потребуется времени, пока не конкретизируется. «Нам часто приходится работать с объектами исторического наследия», – отметил глава Ленэнерго, – а это подразумевает особые требования». Андрей Сорочинский подчеркнул,



АНДРЕЙ СОРОЧИНСКИЙ,
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ОАО «ЛЕНЭНЕРГО»

что компания не будет спонсором, но готова оказывать всю возможную помощь в части присоединения к сетям и ряде других мероприятий.

Полностью определить состав фонда планируется в течение месяца – таким образом, учредительное собрание будет сформировано к концу июля.

Строительное «ОСАГО» потерпит фиаско

Любовь Андреева. Летом 2013 года в силу вступают поправки в 60-ю статью Градостроительного кодекса, которые фактически ставят крест на обязательном страховании ответственности членов СРО. Несмотря на то что данный вид страхования в структуре строительно-монтажных рисков занимает всего 8%, в стройке он является своеобразным ОСАГО по охвату и значимости.



ОТ НОВЫХ ПОПРАВOK ПРОИГРАЮТ ВСЕ: ЗАКАЗЧИКИ, СТРОИТЕЛИ, ПРОЕКТИРОВЩИКИ, СРО...

мнение



Евгений Ширстов, старший юрист практики по недвижимости и инвестициям юридической компании «Качкин и партнеры»:

— Действительно, пункт 4 статьи 60 в новой редакции говорит лишь о случаях страхования ответственности собственников зданий (концессионеров), застройщиков или технических заказчиков, то есть о тех субъектах, которые первыми несут ответственность вследствие причинения вреда. Субъекты, к которым собственник или застройщик, возместившие вред из собственных денег, будут перевыставлять требования в порядке регресса, то есть проектировщики, подрядчики, лица, проводившие инженерные изыскания, и так далее, в данном пункте не упомянуты. Однако это не мешает им добровольно застраховать свою ответственность и возникающие при ведении бизнеса риски, чтобы в случае признания обоснованными регрессных требований собственника здания или застройщика соответствующее возмещение осуществлялось за счет страхового покрытия. Поэтому я полагаю, что принципиально в работе страховых компаний ничего не изменится.

Как говорят страховщики, поправки введут новую систему возмещения вреда, причиненного вследствие разрушения, повреждения объекта капитального строительства. Если сегодня за вред, причиненный третьим лицам, отвечают строители, проектировщики, изыскатели, то в новой редакции статьи ответственность с них снимается и перекладывается на застройщика или технического заказчика, а по окончании стройки — на собственника. Лишь выплатив возмещение, они имеют право регресса к эксплуатирующей организации, строителям, проектировщикам, изыскателям, в зависимости от того, недостатки в чьей работе повлекли причинение вреда. Одновременно можно обратиться за компенсацией к СРО, экспертному учреждению и, при определенных условиях, Российской Федерации.

На первый взгляд — это очень простая система многоуровневой ответственности, когда сначала платит заказчик, собственник,

а впоследствии сам виновник. Однако страховщики считают, что большинство заказчиков вряд ли будут собирать документы, подавать в суд на подрядчика и требовать регресса. «Намного проще пойти другим путем — просто недоплатить подрядчикам те деньги, которые пошли на возмещение убытков. Вряд ли это станет приятной новостью для строителей», — поясняют специалисты САО «Гефест».

Заказчикам тоже будет трудно получить потраченные на возмещение средства с виновников, поскольку на строительном рынке довольно много подрядных компаний, которые имеют минимальный уставный капитал в несколько тысяч рублей, поэтому в случае крупных выплат им выгоднее будет закрыть свою фирму, чтобы не платить возмещение. Получается, в этом случае заказчик останется у разбитого корыта.

«Нельзя забывать и о самих пострадавших, которым сначала придется определить, куда и к кому обращаться за возмещением, а потом выбивать это самое возмещение в судах. Вместо того чтобы, как сейчас, прийти в страховую компанию виновника и получить возмещение», — поясняют в компании «Гефест».

мнение

Мария Овчаркина, ведущий специалист ОМиР СК «Северная казна»:

— Строители все равно для вступления в СРО будут оформлять полисы страхования, поэтому пока на страховых компаниях это никак не отразится. Возможно, в будущем застройщики будут страховать свою ответственность.

мнение



Алексей Белоусов, вице-президент НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга»:

— Действующая редакция Градостроительного кодекса РФ устанавливает минимальный взнос в компенсационный фонд СРО в размере 300 тысяч рублей только при наличии полиса обязательного страхования. Принятые поправки в Градостроительный кодекс РФ не отменяют страхование ответственности членов СРО. Более того, в силу новых обязанностей, установленных статьей 60 Градостроительного кодекса РФ, необходимо разработать дополнительные схемы взаимодействия между собственниками объекта недвижимости и страховой компанией. На мой взгляд, стоит провести работу по анализу соответствия положений по страхованию СРО и типовых договоров требованиям новой статье 60 ГК РФ, а также в целом оценить эффективность такого страхования, выплаты по которому в среднем могут составлять не менее 10 процентов от собранных страховых премий.

мнение



Анатолий Кузнецов, первый заместитель директора филиала САО «Гефест» — Санкт-Петербург»:

— Рабочая группа ВСС по взаимодействию со строительными СРО проводит консультации с национальными объединениями строителей и проектировщиков, направляет письма с просьбой разъяснения данных поправок в министерства. Мы в рамках координационного совета сейчас активизируем работу. Здесь главное не рубить сплеча и не пытаться как можно быстрее внести поправки в Методические рекомендации по страхованию. На рынке есть предложение, надо просто внести новые формулировки, чтобы страховым случаем также являлось предъявление страхователем регрессных требований собственником, застройщиком и другими. Это уже не страхование ответственности, а страхование финансовых рисков. Но об этом не задумываются. Сейчас нужно получить разъяснения министерств и только после этого предпринимать конкретные шаги.

фонд. А это значит, что от новых поправок проиграют как заказчики, строители, проектировщики, СРО, так и третьи лица, чьи интересы защищает закон.

Рабочая группа по взаимодействию со строительными СРО при ВСС, которую возглавляет генеральный директор САО «Гефест» Александр Миллерман, активно занимается этим вопросом — в частности, направляет письма в соответствующие федеральные органы с просьбой разъяснить данные поправки.

Председатель координационного совета по страхованию в строительном комплексе общественного совета при правительствах Санкт-Петербурга и Ленинградской области, первый заместитель директора филиала САО «Гефест — Санкт-Петербург» Анатолий Кузнецов считает, что это довольно неприятный «звонок» для страхового рынка, поскольку в последние годы государство взяло активный курс на введение обязательных видов страхования ответственности. И данные поправки он рассматривает как шаг назад в строительной отрасли.

«Если предполагать, как данные поправки отразятся на рынке страхования строительных рисков, то еще ничего не опреде-

лено. Возможно, поправки будут конкретизированы, ответственность не будет снята со строителей, проектировщиков, изыскателей или будет трансформировано и видоизменено страхование ответственности членов СРО. Одно можно сказать — ожидать стабильной и эффективной работы в ближайшие годы не приходится, поскольку любые законодательные изменения требуют длительного процесса апробирования», — рассуждает эксперт.

Г-н Кузнецов уверен, что страховые компании должны вместе со строителями разработать новые методические рекомендации, которые учтут поправки, а также перечень документов и порядок действий при урегулировании. После этого страховщикам и СРО придется изменить свои документы — Правила и требования к страхованию соответствующим образом. «При этом все документы должны быть проработаны в кратчайшие сроки, поскольку договоры страхования заключаются на год и к моменту вступления в силу поправок с 1 июля 2013 года у строителей, проектировщиков, изыскателей уже должен быть новый полис, который будет отвечать требованиям закона», — поясняет Анатолий Кузнецов.

СОЮЗНЫЕ ВЕСТИ

Детское учреждение № 79 – под опекой строительного комплекса Петербурга

1 июня Союз строительных объединений и организаций и члены Попечительского совета, созданного по инициативе Союза, поздравили с Днем защиты детей своих давних друзей – воспитанников детского учреждения № 79 в Красносельском районе Санкт-Петербурга.

Ребята подготовили для гостей запоминающийся праздничный концерт: яркие танцевальные номера, песни, стихи. Гости с удовольствием приняли участие в праздничной программе – пели вместе с детьми, танцевали, водили хоровод. Представление продолжилось на улице, где в финале в небо поднялась гроздь разноцветных воздушных шаров.

Члены Попечительского совета детского учреждения ежегодно навещают ребяткишек в День защиты детей, встречаются на новогодней елке. В нынешнем году этой дружбе исполняется 10 лет. Совет был создан Союзом строительных объединений и организаций в 2002 году, он существует практически с момента основания самого Союза – ССОО зарегистрирован в июле 2002 – и в нынешнем году отмечает юбилей.

Председателем совета является Олег Семенов, руководитель благотворительного фонда «ЮНЕС», в состав совета входят Александр Вахмистров, почетный президент ССОО, генеральный директор, председатель правления ОАО «Группа ЛСР», Олег Бритов, исполнительный директор ССОО, Алексей Краузе, генеральный директор ООО «Доринда Инвест», Андрей Пеньков, генеральный директор компании «Антекс-Союз», Серик Бегишев, генеральный директор компании «Краски города», и другие представители строительного рынка.

«Попечительский совет начал работу по инициативе Александра Ивановича Вахмистрова, в то время возглавлявшего Союз



строительных объединений и организаций, – рассказывает заведующая детским учреждением Алена Косогорова. – За время нашего сотрудничества удалось решить многие проблемы нашего учреждения. Я благодарна компаниям – членам Попечительского совета, объединяющего строителей, за поддержку, которая оказывается нам в течение многих лет, за интерес к судьбе детей».

За десять лет сделано немало: проведен ремонт групп и хозяйственных помещений,



отремонтирована сантехника, заменены окна, починена кровля здания. Это детское учреждение стало первым в Красносельском районе, где была установлена пожарная сиг-

нализация – это было сделано попечительским советом.

Строители благоустроили территорию и игровые площадки – установлены горки, качели, беседки, спортивные модули. Попечители помогли обновить педагогическую материально-техническую базу. Их подшефные – ребяташки, требующего особенного внимания, а значит, особенного оборудования. С помощью попечителей в их распоряжении появились музыкальные игры, оборудование для сенсорной комнаты, дидактические пособия и многое другое.

Планы дальнейшей работы всегда формируются совместно с руководством детского учреждения, и поэтому оказываемая строителями помощь своевременна. Нынешним летом попечительский совет планирует провести ремонт в группах.

Среди компаний, оказывающих помощь детскому саду: ООО «Компания «АНТЕКС СОЮЗ», ООО «СПб Огнеупор-проект», ЗАО «Управление 20 Метрострой», ЗАО «Арсенал-Недвижимость», ООО «Северный», ООО «БалтИнвестстрой», ООО «Доринда Инвест», ООО «КНАУФ ГИПС КОЛПИНО», ОАО «ПО «Баррикада» (ОАО «Группа ЛСР»), ЗАО «Строительная компания «ЛОГОС», ООО «Краски Города», ЗАО «СМУ-53», ЗАО «Подъемник», Петербургский Ипотечный Форум, СРО НП «Управление строительными предприятиями Санкт-Петербурга» и многие другие компании и организации строительного комплекса северной столицы.

Петербург-Лейпциг: совместная работа по подготовке строительных кадров

21 мая в Санкт-Петербурге состоялась V Международная конференция «Строительное образование».

Организаторами мероприятия выступили Российский Союз строителей, Союз строительных объединений и организаций, Федерация образования строителей, ЛенОблСоюзСтрой. Конференция получила поддержку правительства Санкт-Петербурга и правительства Ленинградской области. Участие в работе конференции приняли представители строительной отрасли Германии и Финляндии.

Темами для обсуждения на пленарном заседании стала ситуация с квалифицированными специалистами, сложившаяся на строительном рынке, профессиональные стандарты – практика их разработки, применения и совершенствования. Большое внимание участники конференции уделили обсуждению роли СРО и общественных организаций работодателей в разработке профессиональных стандартов, содействию и развитию системы профессиональной ориентации молодежи на строительные профессии и профессии ЖКХ и другим актуальным вопросам.

В рамках конференции между Федерацией образования строителей и Образовательным и технологическим центром при Ремесленной палате Лейпцига подписано соглашение о сотрудничестве. Соглашение предусматривает совместную работу, направленную на повышение качества профессионального строительного образования в России и Германии. Российские и германские специалисты приняли решение о проведении совместных конференций, курсов профессионального мастерства, выставок, соглашение предусматривает организацию взаимодействия между образовательными учреждениями и строительными организациями.

Планируется работа по гармонизации профессиональных и образовательных стандартов и учебных программ, а также совместная разработка современных учебных материалов – электронных учебников, лабораторных работ и другого учебного контента.

Продолжаются всероссийские профессиональные конкурсы

Северо-Западное представительство Российского Союза строителей информирует профессиональное сообщество о старте двух всероссийских профессиональных конкурсов: XVI конкурса на лучшую строительную организацию, предприятие строительных материалов и стройиндустрии и VIII конкурса на лучшую проектную, изыскательскую организацию и фирму аналогичного профиля за 2011 год. Начат прием заявок.

Конкурсы инициированы Министерством регионального развития России совместно с Российским Союзом строителей и профсоюзом работников строительства и промышленности строительных материалов. Результатом их станет определение наиболее эффективно работающих организаций и предприятий строительного комплекса и распространение их успешного опыта в сфере строительства и промышленности строительных материалов.

Конкурсные комиссии возглавляет Илья Пономарев, замминистра регионального развития России. Заместитель председателя – Григорий Веретельников первый вице-президент РСС. В состав комиссий входят Дмитрий Шаповал, директор департамента архитектуры, строительства и градостроительной политики, Борис Сошенко, председатель профсоюза работников строительства и промышленности строительных материалов, Виктор Новоселов, президент Союза проектировщиков России, Лариса Барина, за-

меститель руководителя аппарата НОСТРОЙ и другие авторитетные представители отрасли.

К участию в конкурсах приглашаются все заинтересованные компании и организации строительного комплекса Санкт-Петербурга и Северо-Западного региона. Заявки аккумулирует представительство РСС по СЗФО.

Торжественная церемония награждения победителей конкурса пройдет в Москве в августе, накануне праздника «День строителя». По итогам конкурсов будет составлен рейтинг лидеров строительного комплекса России, который будет широко представлен на сайтах организаторов и в средствах массовой информации.

«Проведение таких конкурсов, безусловно, важно для развития строительной отрасли России. Они служат признанию и популяризации успешного опыта работы и распространения его в профессиональной среде, способствуют укреплению и повышению имиджа профессии «строитель». Строительная отрасль Санкт-Петербурга всегда занимала передовые позиции в стране, поэтому можно выразить уверенность в том, что наши строители окажутся в числе победителей», считает вице-президент РСС по работе в Северо-Западном федеральном округе, исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций Олег Бритов.

Подробную информацию об условиях участия, критериях оценки и правилах оформления заявок можно получить по телефонам Северо-западного представительства Российского Союза строителей в Петербурге: (812) 570-30-63, 571-31-12, 336-45-54 и на сайте www.stroysoyuz.ru. Срок представления материалов до 10 июля 2012 года.

Проблемы решат СРО и банки

Сергей Васильев. Национальный ситуационный центр развития саморегулирования «Строительный ресурс» провел круглый стол «Долевое строительство. Репутация, качество и безопасность». В мероприятии принимали участие представители органов власти, СРО, общественных организаций и ТСЖ.

мнение



Алексей Белоусов, вице-президент НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга»:

— Проблему обманутых дольщиков необходимо решать на законодательном уровне, приняв соответствующий закон. Работа в этом направлении уже ведется, в том числе и некоммерческим партнерством «Объединение строителей Санкт-Петербурга». Объединением подготовлен закон Санкт-Петербурга «О Санкт-Петербургском фонде обеспечения защиты имущественных интересов, связанных с привлечением денежных средств граждан для строительства». Данный документ предлагает создать некоммерческую организацию, осуществляющую функцию по предоставлению финансовой поддержки и иных форм обеспечения имущественных интересов, связанных с привлечением денежных средств граждан на строительство.

Как подчеркнул модератор круглого стола генеральный директор НП «Специальный ресурс» Владимир Шахов, проблема обманутых дольщиков напрямую связана с репутационной составляющей строительного бизнеса, с понятием рейтинга строительной компании. «Репутация любой компании, которая становится застройщиком, должна выстраиваться начиная с малого бизнеса. Малый бизнес постепенно вырастет и приобретает право строительства многоквартирных домов», — пояснил свою позицию эксперт.

Председатель правления «Ганзакомбанка» Валерий Субханкулов высказал точку зрения о том, что «проблему обманутых дольщиков необходимо решать комплексно. Помимо взаимоотношений строителей и дольщиков есть еще целая группа аспектов. В том числе это и позиция органов власти, это и саморегулируемые организации в сфере строительства».

По мнению представителя банковского сообщества, взаимоотношения банков и СРО должны быть более тесными. Фактически саморегулируемые организации могут осуществлять сметно-ценовой контроль и контроль с точки зрения допуска на рынок. С другой стороны, банки могут осуществлять финансовый контроль, и в этой связи очень важно как раз рейтингование строительных организаций, которые уже

показали, что они могут строить, умеют строить и к качеству их домостроения нет претензий. То есть здесь может быть выстроена целая комплексная система, заключил г-н Субханкулов.

О необходимости подключения саморегулируемого сообщества к решению проблемы обманутых дольщиков говорили также вице-президент Российского Союза строителей по работе в Северо-Западном федеральном округе Олег Бритов и председатель ТСЖ «Сердце Гражданки» Максим Шушвал.

В ходе дискуссии Владимир Шахов высказался за запрет ФЗ № 214 вообще и долевого строительства в частности. Эта позиция в целом нашла поддержку у участников круглого стола.

«В работе круглого стола приняли участие представители строительного рынка, исполнительной власти городского и федерального уровня, полномочного представительства Президента России в Северо-Западном округе, СРО. Однако с сожалением должен отметить отсутствие на этом мероприятии представителей страховых компаний. Взаимодействие со страховой системой, внедрение системы страхования рисков может обезопасить граждан, приобретающих жилье в строящихся домах. В решении проблем обманутых дольщиков должен принимать участие депутатский корпус, в компетенции которого находятся вопросы разработки новых законодательных норм, регулирующих взаимоотношения дольщика и застройщика, и внесение изменений в существующее за-

конодательство. Также можно приветствовать участие в работе таких круглых столов представителей прокуратуры и судебной системы, призванных контролировать соблюдение законов и защищать права дольщиков», — сказал г-н Бритов.

Алексей Белоусов, вице-президент НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга», рассказывает, что его объединение инициировало проект Федерального закона РФ «Об обязательном страховании финансовых рисков при участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Данный закон призван защитить всех участников долевого строительства, если строительство не будет завершено в силу разных причин, в том числе из-за банкротства строительной компании или мошенничества.

«Сегодня на рассмотрении в Госдуме находится проект Федерального закона «О взаимном страховании гражданской ответственности лиц, привлекающих денежные средства для долевого строительства многоквартирных домов (застройщиков), за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по договору участия в долевом строительстве». НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» подготовило комментарии к данному закону. Надеемся, что федеральный законодатель примет во внимание наши инициативы или возьмет их за основу для нового федерального закона, защищающего права участников долевого строительства», — дополнил он.

мнение



Владимир Чмырев, президент СРО НП «Балтийский строительный комплекс»:

— Действенным механизмом по решению проблем обманутых дольщиков в Петербурге и во всей стране может стать создание общероссийского фонда для погашения задолженности перед соинвесторами строительства жилья. Проект соответствующего закона был разработан в Санкт-Петербурге и выдвинут на рассмотрение в Госдуму РФ. В соответствии с проектом закона, фонд будет формироваться из ежеквартальных отчислений застройщиков в виде суммы, равной 2–3 процентам от стоимости проданных ими квартир. По предварительным подсчетам, размер фонда составит миллиарды рублей. Принятие федерального закона поможет устранить проблему обманутых дольщиков в жилищном строительстве, повлияет на увеличение строительства нового жилого фонда и снятия социальной напряженности, застройщики получат большее число клиентов, а инвесторы — серьезные гарантии насчет своих инвестиций. Однако принятие этого закона затянется — оппоненты считают, что создание подобного фонда станет условием для возникновения коррупции или нецелевого использования денежных средств. Дольщикам и застройщикам остается ждать развития ситуации.

собрание

СРО НП «Строители Петербурга» — одно из самых успешных и устойчивых партнерств региона

25 мая состоялось общее собрание СРО НП «Строители Петербурга». Общим собранием решен ряд вопросов, направленных на дальнейшее успешное функционирование партнерства.

Одним из основных вопросов повестки дня стал отчет о деятельности партнерства в 2011 году. Как сообщил директор СРО НП «Строители Петербурга» Олег Бритов, в течение минувшего года партнерство укрепило свои позиции как одного из самых устойчивых в регионе. «Наше партнерство соответствует всем требованиям федерального законодательства, предъявляемым к саморегулируемым организациям», — подчеркнул Олег Бритов.

В течение 2011 года советом и дирекцией партнерства предпринят ряд шагов, направленных на обеспечение уверенного развития членов саморегулируемой организации. Одним из важнейших решений стало присоединение к системе Единого третейского суда СРО. ЕТС СРО создан при Союзе строительных объединений и организаций, он является эффективным инструментом разрешения гражданско-правовых споров между членами некоммерческих партнерств и самими некоммерческими партнерствами.

Еще одним важнейшим решением прошлого года стало страхование компенсационного фонда СРО НП «Строители Петербурга». В июле 2011 года между партнерством и страховым акционерным обще-

ством «Гефест» был подписан один из первых в России договоров о страховании субсидиарной ответственности, призванный стать весомым инструментом защиты компенсационного фонда саморегулируемой организации.

В течение года постоянно проводились плановые проверки на соответствие компаний — членов партнерства требованиям законодательства РФ и нормативным документам партнерства в области саморегулирования в строительстве. По информации контрольного управления СРО НП «Строители Петербурга», в целом все компании прошли проверки успешно. Это стало возможным в том числе благодаря регулярной консультационной и методической работе, проводимой дирекцией партнерства, в частности, цикла семинаров под общим названием «СРОчные консультации». Участники семинаров получают актуальную информацию об изменениях в профильном законодательстве, обсуждают насущные вопросы СРО. «СРОчные консультации» стали достоянием всего профессионального сообщества — в них принимают участие не только члены партнерства, но и представители всех СРО Санкт-Петербурга.

Кроме того, партнерство совместно

с Союзом строительных объединений и организаций и общественным советом по координации деятельности СРО в сфере строительства при правительстве Санкт-Петербурга регулярно издает справочные и методические пособия, освещающие самые острые вопросы функционирования отрасли в условиях саморегулирования. Издания получают распространение не только в Петербурге, но и на территории всего Северо-Западного региона.

В минувшем году по инициативе ССОУ и РСС на базе СРО НП «Строители Петербурга» создан Контактный центр строителей. Центр оснащен современным высокотехнологичным оборудованием, которое позволяет участникам партнерства проводить различные мероприятия — пресс-конференции, круглые столы, семинары с обеспечением онлайн-трансляции.

Активная работа, связанная с развитием саморегулирования в нашем регионе, позволила СРО НП «Строители Петербурга» стать заметным участником этой системы. Партнерство активно выступало с инициативами, направленными на совершенствование основ саморегулирования. В этом контексте может быть упомянута разработка СТО НОСТРОЙ «Крыши. Требования к устройству, правилам приемки и контролю», осуществленная под руководством председателя совета партнерства,

генерального директора ООО «Кровельная компания «Алтес» Александра Дадченко и другие инициативы по вопросам актуализации профильного законодательства, технического регулирования, подготовки кадров, качества строительных материалов.

СРО НП «Строители Петербурга» имеет серьезный вес в строительном сообществе не только северной столицы, но и всей России, что позволяет максимально эффективно представлять и защищать законные интересы своих участников. С момента своего создания партнерство является членом крупнейшей строительной общественной организации Северо-Запада — Союза строительных объединений и организаций. В минувшем году было принято решение о вступлении партнерства в состав Российского Союза строителей. Директор партнерства Олег Бритов с конца 2011 года является вице-президентом РСС по работе в Северо-Западном федеральном округе, технический директор Сергей Фролов входит в состав комитета РСС по совершенствованию нормативно-правовой базы и техническому регулированию. СРО НП «Строители Петербурга» имеет широкое представительство также в Российском Союзе промышленников и предпринимателей, в частности, Комиссии РСПП по строительному комплексу и ЖКХ.

СРО НП «Строители Петербурга» принимает активное участие в профильной общественной работе — является соорганизатором и партнером ключевых мероприятий строительного комплекса, таких как съезд строителей Санкт-Петербурга, конференций, семинаров. Партнерство традиционно принимает активное участие в подготовке и проведении праздника «День строителя». Два года назад стартовал новый проект партнерства — Новогодняя елка строителей, ставший еще одной праздничной традицией нашего города. Партнерство реализует проекты, направленные на оказание помощи детским и социальным учреждениям. Примером может служить поддержка детского сада № 79 в Красносельском районе Петербурга.

Работа СРО НП «Строители Петербурга» в 2011 году получила высокую оценку участников общего собрания. Единственно были подтверждены полномочия директора партнерства Олега Бритова и президента Евгения Костерева.

С обзором изменений в законодательных и нормативных актах в области саморегулирования выступил технический директор партнерства Сергей Фролов. Также в рамках общего собрания были внесены изменения в ряд нормативных документов партнерства. На обсуждение был вынесен вопрос о принятии в качестве стандартов СРО НП «Строители Петербурга» стандартов НОСТРОЙ. Срок введения стандартов определен 1 января 2013 года, с этого момента они станут обязательными для исполнения всеми участниками партнерства.

Также участниками общего собрания решен ряд текущих вопросов.

ОФИЦИАЛЬНАЯ ПУБЛИКАЦИЯ

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ

РАСПОРЯЖЕНИЕ
№ 58 от 25.05.2012

Об утверждении акта о выборе земельного участка для строительства

1. Утвердить акт о выборе земельного участка для строительства по адресу: Красногвардейский район, пр. Косыгина, участок 1 (восточнее дома № 2 а, литера А, по пр. Косыгина) – общей площадью: 4930 кв.м.
2. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.
Председатель комитета В.В. Семененко

УТВЕРЖДЕНО

распоряжением Комитета по строительству Правительства Санкт-Петербурга от 25.05.2012 № 58

ПРИЛОЖЕНИЕ к распоряжению Комитета по строительству

АКТ О ВЫБОРЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

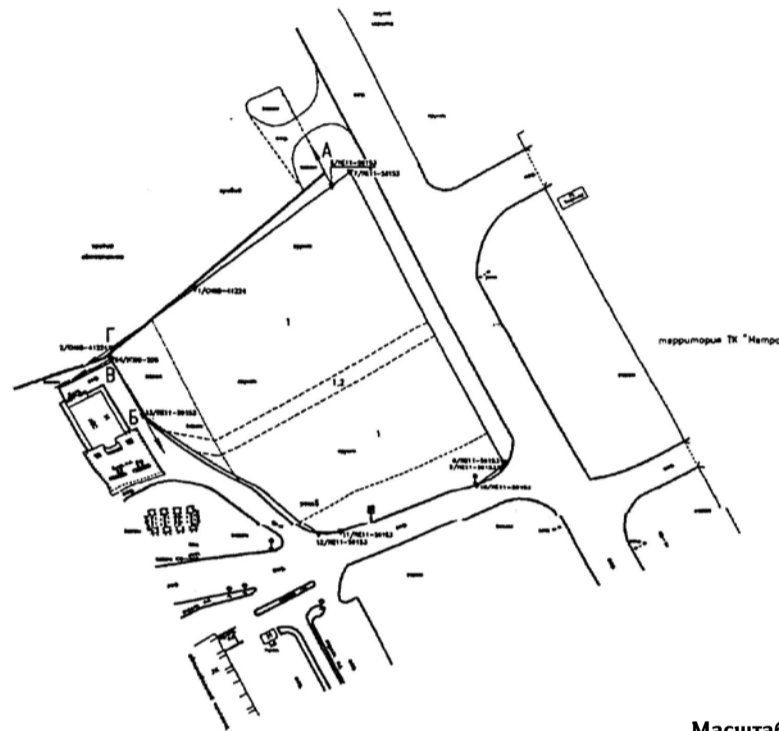
1. Земельный участок:
 - 1.1. Адрес: Красногвардейский район, пр. Косыгина, участок 1 (восточнее дома № 2 а, литера А, по пр. Косыгина)
 - 1.2. Площадь (кв. м): 4930
2. Функциональное назначение объекта недвижимости: Коммерческий объект, не связанный с проживанием населения (центр обеспечения безопасности дорожного движения)
3. Потенциальный инвестор (лицо, заинтересованное в предоставлении земельного участка для строительства): Общество с ограниченной ответственностью «АвтоЭксперт Инвест»
4. Ограничения в использовании и обременения (сервитуты) земельного участка: Водоохранная зона водного объекта
Охранная зона сетей связи и сооружений связи
5. Выбор земельного участка для строительства выполнен на основании комплекта документации, подготовленного в соответствии с Положением о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при подготовке и принятии решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования, утвержденный постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 30.12.2010 № 1813, включающего:
 - 5.1. Заключение Комитета по градостроительству и архитектуре от 21.09.2011 № 1-1-56709/5,
 - 5.2. Заключение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 25.04.2012 № 11-223-1,
 - 5.3. Заключение Комитета по энергетике и инженерному обеспечению от 06.07.2011 № 346.
 Акт действует в течение трех лет с момента вступления в силу решения о предварительном согласовании места размещения объекта.
Акт составлен на 2 листах, в одном экземпляре, который хранится в Комитете по строительству.
Представители исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга: Комитета по градостроительству и архитектуре
Комитета по государственному контролю использованию и охране памятников истории и культуры
Комитета по земельным ресурсам и землеустройству
Комитета по строительству

ПРИЛОЖЕНИЕ к распоряжению Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга от 01.02.2012 № 335-рк

СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Местоположение: г. Санкт-Петербург, проспект Косыгина, участок 1 (восточнее дома 2 а, литера А по проспекту Косыгина)

Площадь: 4930 кв. м



Масштаб 1:1000

Описание границ земельного участка:

- от А до Б – земли общего пользования
- от Б до В – земельный участок 78:6108А:3
- от В до Г – земли, не прошедшие кадастровый учет
- от Г до А – земельный участок 78:11:6108А:1010

Части земельного участка с особым режимом использования

Учетный номер части	Наименование части земельного участка с особым режимом использования	Площадь (кв. м)
1	Водоохранная зона водного объекта	4469
2	Охранная зона сетей связи и сооружений связи	285

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 498 от 16.05.2012

О проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях для строительства объекта розничной торговли по адресу: Невский район, пр. Большевиков, участок 1 (восточнее дома № 36, корп. 2, литера А, по пр. Большевиков)

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 26.05.2004 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции» Правительство Санкт-Петербурга

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Провести торги на право заключения договора аренды земельного участка, кадастровый номер 78:12:6305:27, категория земель – земли населенных пунктов, на инвестиционных условиях, расположенного по адресу: Невский район, пр. Большевиков, участок 1 (восточнее дома № 36, корп. 2, литера А, по пр. Большевиков) (далее – земельный участок), на срок строительства объекта розничной торговли (далее – объект) в соответствии с настоящим постановлением (далее – торги).
2. Определить, что:
 - 2.1. Форма проведения торгов – аукцион.
 - 2.2. Начальный размер арендной платы за земельный участок составляет 16 000 тыс. руб.
 - 2.3. Форма подачи заявки на участие в торгах – открытая.
 - 2.4. Размер задатка составляет 3200 тыс. руб.
 - 2.5. Шаг аукциона составляет 800 тыс. руб.
3. Установить, что:
 - 3.1. Организатором торгов выступает открытое акционерное общество «Фонд имущества Санкт-Петербурга» (далее – ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»).
 - 3.2. Извещение о проведении торгов подлежит опубликованию в журнале «Официальный бюллетень «Вестник Фонда имущества Санкт-Петербурга».

3.3. Возмещение затрат, понесенных ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» по организации и проведению торгов, осуществляется победителем торгов в размере трех процентов от совокупности денежных средств, взимаемых Санкт-Петербургом за предоставление земельного участка, и стоимости иного имущества, подлежащего передаче в собственность Санкт-Петербурга, учтенной при определении начальной цены торгов.

4. ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»:

- 4.1. В двухмесячный срок провести в установленном порядке торги на условиях в соответствии с настоящим постановлением.
- 4.2. В течение трех банковских дней со дня подписания протокола о результатах торгов (далее – Протокол) осуществить возврат задатка участникам торгов, которые не выиграли их.
- 4.3. Предоставить участнику, признанному победителем торгов (далее – Инвестор), в аренду земельный участок на условиях в соответствии с настоящим постановлением и приложением к настоящему постановлению (далее – Договор).
- 4.4. Предусмотреть в Договоре ответственность Инвестора за нарушение сроков строительства объекта.
- 4.5. Постановление вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.
- 4.6. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Метельского И. М.

Губернатор Санкт-Петербурга
Г.С. Полтавченко

ПРИЛОЖЕНИЕ

к постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 16.05.2012 № 498

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ УСЛОВИЯ

при строительстве объекта розничной торговли по адресу: Невский район, пр. Большевиков, участок 1 (восточнее дома № 36, корп. 2, литера А, по пр. Большевиков)

1. Размер арендной платы за земельный участок, кадастровый номер 78:12:6305:27, категория земель – земли населенных пунктов, расположенного по адресу: Невский район, пр. Большевиков, участок 1 (восточнее дома № 36, корп. 2, литера А, по пр. Большевиков) (далее – арендная плата), на срок строительства объекта розничной торговли по адресу: Невский район, пр. Большевиков, участок 1 (восточнее дома № 36, корп. 2, литера А, по пр. Большевиков) (далее – объект) определяется по результатам торгов на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях (далее – торги).
Внесение арендной платы осуществляется в установленном порядке.
2. Осуществление строительства объекта в следующие сроки:
 - начало строительства объекта – в течение 11 месяцев со дня подписания протокола о результатах торгов;
 - окончание строительства объекта – в течение 30 месяцев со дня подписания протокола о результатах торгов.
3. Определение размера арендной платы осуществляется в установленном порядке при выполнении условий договора аренды земельного участка, указанного в пункте 1 приложения, на инвестиционных условиях и государственной регистрации права в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на возведенный на земельном участке, указанном в пункте 1 приложения, объект.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 493 от 16.05.2012

О внесении изменения и постановление Правительства Санкт-Петербурга от 13.11.2007 № 1453

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 26.05.2004 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции» и с учетом обращения общества с ограниченной ответственностью «Строительное Управление-1» (ранее – общество с ограниченной ответственностью «Строительное управление-1 «СТОУН») (далее – Инвестор) Правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Внести изменение в инвестиционные условия, установленные постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 13.11.2007 № 1453 «О проектировании и строительстве торгово-офисного комплекса с подземным паркингом по адресу: Приморский район, Планерная ул., участок 1 (восточнее пересечения с Шуваловским пр.)», в соответствии с настоящим постановлением.

2. Комитету по управлению городским имуществом:

2.1. В установленном порядке взыскать с Инвестора штраф за несоблюдение сроков строительства, установленных догово-

вором аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 29.11.2007 № 00/ЗК-04527 (далее – Договор).

2.2. В месячный срок после оплаты Инвестором штрафа за несоблюдение сроков строительства в установленном порядке внести изменения в Договор в соответствии с настоящим постановлением.

2.3. В случае уклонения Инвестора от внесения изменений в Договор в течение месяца после окончания срока, указанного в пункте 2.2 постановления, подготовить проект постановления Правительства Санкт-Петербурга о признании настоящего постановления утратившим силу.

3. Внести изменение в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 13.11.2007 № 1453 «О проектировании и строительстве торгово-офисного комплекса с подземным паркингом по адресу: Приморский район, Планерная ул., участок 1 (восточнее пересечения с Шуваловским пр.)», заменив в пункте 2 приложения к постановлению слова «в течение 36 месяцев со дня вступления постановления в силу» словами «в декабре 2013 года».

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

5. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Метельского И.М.

Губернатор Санкт-Петербурга Г.С. Полтавченко



ПРИЕМ ЗАЯВОК НА ПУБЛИКАЦИЮ
ОФИЦИАЛЬНЫХ ДОКУМЕНТОВ
ПРОИЗВОДИТСЯ
по тел. 8 (812) 242-06-40,
partners@ktostroit.ru

в Петербурге
Кто строит

CRE Commercial Real Estate ST. PETERSBURG AWARDS 2012

Издательский дом Импресс Медиа представляет 9-ю САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЮ в области коммерческой недвижимости

ЗА ПРОЕКТЫ, КОТОРЫЕ ВПЕРЕДИ

28 ИЮНЯ 2012
Санкт-Петербург
Успей забронировать свой билет!
(495) 926-73-40, www.cre-awards.ru

Генеральный партнер: RAVEN RUSSIA
Партнер: HALS DEVELOPMENT
Спонсоры номинаций: Knight Frank, east real international property consultants
Независимый консультант Промышленности: pwc
При поддержке: C|R|e, RealEstate, TV, IM EVENTS Sharing Experience, INCRE.RU

РЕКЛАМА

**МЕЖДУНАРОДНЫЙ ФОРУМ
КОМПЛЕКСНОЕ ОСВОЕНИЕ
ПОДЗЕМНОГО ПРОСТРАНСТВА
МЕГАПОЛИСОВ -**
как одно из важнейших направлений государственного управления развитием территорий
27-29 июня 2012 года, г. Санкт-Петербург

www.undergroundcity-forum.com В программе:

- конференция
- секционные заседания
- выставка
- экскурсионные программы

При поддержке:

Организаторы:

Спонсоры:

Информационные партнеры:

Тел./факс: +7(812)325-05-64, 325-05-65 e-mail: info@undergroundcity-forum.com

РЕКЛАМА

**ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ
ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ**

7 ИЮНЯ
17⁰⁰ - 21⁰⁰

МЕСТО ПРОВЕДЕНИЯ:
ТЕАТР «БАЛТИЙСКИЙ ДОМ»
МЕТРО «ГОРЬКОВСКАЯ»

ЗДЕСЬ ВЫ УЗНАЕТЕ:

- Какие есть риски при покупке готового и строящегося жилья
- Как получить ипотечный кредит
- Что будет с ценами на городскую и загородную недвижимость
- Как выгодно инвестировать в недвижимость

ВХОД И КОНСУЛЬТАЦИИ - БЕСПЛАТНЫЕ

ОРГАНИЗАТОРЫ:

ЖИЛИЩНЫЙ КОМИТЕТ, БН БЮЛЛЕТЕНЬ НЕДВИЖИМОСТИ

+7 (812) 32-701-32 www.gilproekt.ru

РЕКЛАМА

ОФИЦИАЛЬНАЯ ПУБЛИКАЦИЯ

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
о результатах публичных слушанийПушкинский район
Муниципальное образование г. Павловск

31 мая 2012 г.

Полное наименование проекта документации: Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной Госпитальной ул., Садовой ул., ул. Просвещения, в г. Павловске Пушкинского района.

Организатор подготовки документации: ООО «Стройкапитал».

Перечень поступивших письменных обращений физических и юридических лиц:

– заявление МОООЖ г. Павловска «Союз общественников» от 22.05.2012 на 2 л. в 1 экз.;

– заявление Зеновой Т. Б. от 25.05.12 вх. 2.1.-725, от 28.05.12, вх.2.1.-725 на 3 л. в 1 экз.;

– заявление Сорокина М. Н. от 25.05.12 вх. 2.1.-1102 на 1 л. в 1 экз.;

– заявление Мохнаткиной Ю. В. от 25.05.2012 вх. 2.1.-1101 на 1 л. в 1 экз.;

– заявление Рудаковой Т. Н. от 25.05.12 вх. 2.1.-1100 на 1 л. в 1 экз.;

– заявление Пивоварова А. А. от 25.05.2012 вх. 2-1103 на 1 л. в 1 экз.;

– заявление Журавлева Н. И. от 25.05.2012 вх. 2.1.-1105 на 1 л. в 1 экз.;

– заявление Захаровой Д. И. от 24.05.2012 вх. 2.1.-1104 на 1 л. в 1 экз.;

– заявление СПб ОКПО «Общество любителей Павловска» на 2 л. в 1 экз.;

– заявление Нестеренко Г. П., Высоцкой М. А. от 28.05.2012 вх. 5-1109 на 2 л. в 1 экз.

В период публичных слушаний по документации: с 16.04.2012 до 28.05.2012 проведено:

1. Информирование заинтересованных лиц:

1.1. Публикация в газете «Невское время» от 21.04.2012 № 71 (5049).

1.2. Другие способы информирования: Адресная рассылка депутатам Законодательного собрания Санкт-Петербурга, главе муниципального совета МО г. Павловска.

Публикация в газете «Царско-сельская газета» от 19–25 апреля 2012 года № 15 (9971).

Публикация в газете «Кто строит в Петербурге» от 16.04.2012.

2. Организация экспозиции документации: с 4 по 22 мая 2012 г. в помещении МО г. Павловска по адресу: СПб, г. Павловск, Песчаный пер., 11/16.

3. Обсуждение документации: 22.05.12 в 16.00 по адресу: Санкт-Петербург, г. Павловск, Песчаный пер., 11/16, актовый зал.

В ходе общественных обсуждений по обобщенным материалам могут быть приняты к рассмотрению следующие замечания и предложения.

1. На первом этаже административного центра необходимо выделить помещение, площадью не менее 200 кв. м для организации многофункционального центра для жителей города Павловска.

2. Учитывая, что в настоящее время в квартале расположена востребованная Детская музыкальная школа, необходимо рассмотреть возможность организации на участке, предусмотренном под капитальное строительство, – Детского центра.

3. Считаю целесообразным использовать вышеуказанный земельный участок под строительство объекта страхования (административного центра) необходимо зарезервировать его для организации спортивного объекта, детского

дома творчества или детской площадки, в соответствии с Правилами землепользования и застройки. Необходимо отказать в реализации проекта под строительство административного центра.

4. Ввиду того, что существующая детская музыкальная школа, расположенная во флигеле храма Святой равноапостольной Марии Магдалины, подлежит выводу, на земельном участке, ограниченном Госпитальной ул., Садовой ул., ул. Просвещения, в г. Павловске Пушкинского района необходимо разместить детскую музыкальную школу, тем более что данный вид использования земельного участка будет соответствовать зоне ТД2 и ее основным видам использования, а также подтверждать цель вышеуказанной зоны – создание условий для формирования зон для размещения специализированных общественно-деловых объектов, преимущественно некоммерческого назначения.

5. В целях популяризации объектов, внесенных в список Всемирного наследия ЮНЕСКО, считаем необходимым облагородить и украсить всю прилегающую к ним территорию от Госпитальной и Садовой улиц до долины реки Славянки, с привлечением специалиста по ландшафтному дизайну. А именно предлагаем разместить на данной территории: фонтан, беседки и скамейки для отдыха, детскую площадку, площадку для выступлений учеников ДТЮ и ДМШ, разбить газоны с цветниками и т.п.

6. В соответствии с концепцией развития города Павловска одной из основных задач является развитие инфраструктуры. Предполагаемый административный корпус будет включать в свою структуру различные услуги административного характера не только для жителей города Павловска, но и для его гостей. Поддержать реализацию строительства административного центра.

7. В нашем городе не хватает новых, отвечающих современным требованиям административных центров, появление которых будет способствовать развитию города. Необходимо поддержать реализацию проекта по строительству объекта страхования (административного центра), отвечающего требованиям современной архитектуры.

8. Для жителей города Павловска, занятых в сфере обслуживания населения (сбергательный банк, страховая компания, туристский бизнес, нотариальные и адвокатские услуги, коммерческое отделение почтовой связи), сложно найти хорошо оплачиваемую работу именно в городе Павловске. Строительство административного центра повлечет за собой появление новых рабочих мест. Рекомендую поддержать реализацию проекта.

9. Я поддерживаю данный проект планировки, так как это позволит не только облагородить эту территорию, которая много лет находится в упадочном состоянии, но и создать дополнительные рабочие места.

10. Надо навести порядок вдоль ул. Просвещения и Госпитальной, если люди готовы вложить средства и построить на этом месте красивые здания, тем более административные, и при этом облагородить пустырь, надо их поддерживать, а не палки в колеса ставить.

11. Земля не должна быть бесхозной, а заросший пустырь на этом

месте существует годами и никто им не занимается. Пусть люди, у которых есть деньги, вкладывают и строят административный центр. Я целиком поддерживаю такие начинания.

12. В проекте предусмотрены только коммерческие интересы, ничего не предусмотрено по благоустройству квартала или восстановлению, а ведь квартал находится в непосредственной близости от дворца и парка.

13. Мы считаем представленный проект недоработанным, не обоснована необходимость его реализации. Предлагаем учесть наши замечания и изменить функциональное назначение, а именно предусмотреть детский проект, т.к. рядом находится детская музыкальная школа и дом творчества.

Перечень отклоненных замечаний и предложений.

1. Получены ли технические условия на подключение к электросетям, водопроводу и канализации? Укажите точки подключения. Инженерно-техническое обеспечение территории.

Основание для отклонения: На основании полученных технических условий материалами ППМТ не предусматривается вынос или реконструкция инженерных сетей. Электроснабжение существующих и проектируемых объектов осуществляется от расположенной в границах квартала ТП № 307, теплоснабжение – от существующей в границах квартала котельной, водоснабжение – от магистральной сети водоснабжения, проходящей по периметру границ квартала.

Сброс сточных вод осуществляется в существующие сети общесплавной канализации, проходящей вдоль западной, южной и части восточной границы квартала.

Точки подключения указаны на схеме инженерного оборудования, лист 10, том 2 графической части ППМТ.

Решения по инженерному обеспечению согласованы комитетом по энергетике и инженерному обеспечению Санкт-Петербурга.

2. Сколько парковочных мест для автотранспорта предусмотрено проектом, где они расположены и на основании каких норм производился их расчет?

Основание для отклонения: При разработке материалов ППМТ был выполнен расчет парковочных мест согласно статье 10, части 2 Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга, в соответствии с которой на территории квартала предусмотрено существующие парковочные вместимостью 26 машиномест и проектируемая стоянка на участке № 7 вместимостью 27 машиномест, таким образом в границах квартала обеспечено 100% необходимого расчетного количества парковочных мест.

3. Какими комитетами и ведомствами согласован проект планировки с проектом межевания? Получено ли согласование МО город Павловск и КГИОП? Разработанные материалы ППМТ в полном объеме согласованы со всеми профильными организациями и учреждениями, в том числе КГИОП. Перечень полученных согласований и копии заключений представлены в томе 5 (исходно-разрешительная документация) ППМТ. Действующим законодательством не предусмотрено согласовывать ППМТ с органами местного самоуправления.

4. Охарактеризуйте назначение объекта страхования, какие организации предполагается разместить в корпусах?

Основание для отклонения: В составе проектируемого административного центра (объект страхования) в настоящее время планируется разместить отделение сбергательного банка, представительство страховой компании, представительство туристического оператора, нотариальную контору, адвокатский кабинет, коммерческое отделение почтовой связи, а также иные организации и учреждения профильного назначения в соответствии с установленным видом разрешенного использования.

5. Каким образом будет осуществляться въезд и выезд на территорию, на какой транспортный поток рассчитаны въездные (выездные) проезды? Предусматривается ли проектом реконструкция существующей дорожно-транспортной сети? Основание для отклонения: В соответствии с решениями ППМТ подъезды к сформированным земельным участкам предусмотрены со стороны существующих улиц Госпитальной, Просвещения и Садовой. ППМТ не предусмотрено реконструкции существующей дорожно-транспортной сети.

6. При организации парковок учтены ли потребности прихожан храма Святой равноапостольной Марии Магдалины для временного хранения автотранспортных средств? Основание для отклонения: В соответствии ППМТ на территории, прилегающей к храму Святой равноапостольной Марии Магдалины, расположены существующие открытые стоянки общей вместимостью 26 машиномест. Данные размещения учтены в ППМТ.

7. В представленных демонстрационных материалах отсутствуют фасады и развертки. Назовите технико-экономические показатели застройки, а также сколько земельных участков будет сформировано в результате утверждения проекта планировки. И кому в настоящее время принадлежат сформированные участки? Основание для отклонения: В границах территории квартала, на земельном участке № 7, предусмотрено размещение трех отдельно стоящих зданий, этажностью два этажа + мансарда, запроектированных в соответствии с режимами охранный зоны КГИОП. Архитектурно-планировочные решения согласованы с КГИОП и КГА на основании проведенных историко-культурных исследований. Техничко-экономические показатели по застройке представлены на схеме планировочного развития территории, табл. «Экспликация проектируемых зданий и сооружений» на схемах применительно к условиям номерам на плане 8, 9, 10. Общая площадь застройки = 1326 кв. м, площадь участка 3780 кв. м, площадь озеленения = 776 кв. м.

Материалами ППМТ не предусматривается формирование дополнительных земельных участков ввиду отсутствия свободных площадей. На основании исходных данных при разработке ППМТ учитывались сформированные земельные участки, прошедшие кадастровый учет. В границах квартала расположены семь координированных земельных участков, из которых пять участков (№ 1, № 3, № 4, № 5, № 6) находятся в собственности или долгосрочной

аренде у коммерческих структур и физических лиц, два участка (№ 2, № 7) в казне Санкт-Петербурга.

8. Укажите, где расположена контейнерная площадка. Основание для отклонения: При разработке материалов ППМТ, в соответствии с действующим положением и техническим заданием КГА, вопрос о необходимости размещения контейнерных площадок и мест их расположения не рассматривался. В соответствии с объемно-планировочными решениями административного комплекса в границах сформированного земельного участка (№ 7) предусмотрено размещение контейнерной площадки расчетного объема.

9. Считаю, что место проведения экспозиции было выбрано неудачно, в администрации города Павловска нет достойных условий для ознакомления с материалами, нет свободного доступа к ксероксу. Основание для отклонения: Данные публичные слушания проводятся в рамках и в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 20.07.2006 № 400-61 «О порядке организации и проведения публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге».

10. Прошу данные публичные слушания отложить до получения Зеновой Т. Б. ответа от губернатора Санкт-Петербурга на запрос от 14.05.12 о возможности проведения референдума по вопросам строительства и охраны окружающей среды. Основание для отклонения: Данный вопрос не относится к компетенции публичных слушаний. Публичные слушания проводятся в порядке, определенном Законом Санкт-Петербурга от 20.07.2006 № 400-61 «О порядке организации и проведения публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге».

11. В соответствии с п. 6 распоряжения Комитета по градостроительству и архитектуре № 573 от 09.04.12 «О подготовке документации территории, ограниченной Госпитальной ул., Садовой ул., ул. Просвещения, в г. Павловске Пушкинского района» все ранее выданные распоряжения по разработке ППТ считаются утратившими силу. Уточните, на основании чего ведется разработка ППТ. Основание для отклонения: В настоящее время действует распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре № 573 от 09.04.12 «О подготовке документации территории, ограниченной Госпитальной ул., Садовой ул., ул. Просвещения, в г. Павловске Пушкинского района» на основании которого в срок до 15.08.12 ООО «Стройкапитал» необходимо осуществить подготовку ППМТ.

12. Укажите высоту храма Святой равноапостольной Марии Магдалины. Основание для отклонения: Длина храма составляет 21 м, ширина – 10,5 м, высота до купола – 19 м.

13. Какова судьба здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Павловск, Госпитальная ул., 2, в ходе реализации проекта планировки. Основание для отклонения: Сведений от правообладателей зданий, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, г. Павловск, Госпитальная ул., 2, об изменении их назначения не поступало, поэтому материалами ППМТ пред-

усмотрено сохранение их фактического назначения на момент проектирования.

14. Предлагаемый проект не может быть одобрен по следующим причинам:

– Указанная территория находится в охранной зоне ОЗ 2-3. В соответствии с федеральным законом № 73-ФЗ, охранный зона – это территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

Режимами использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга устанавливаются ограничения по использованию земель и преобразованию историко-градостроительной и природной среды в зонах охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга. В частности, не допускается строительство новых зданий, строений, сооружений, объектов инженерно-транспортных коммуникаций, кроме предусмотренных режимами случаев регенерации историко-культурной или природной среды. Допускается строительство и реконструкция за счет средств бюджета РФ и бюджета Санкт-Петербурга зданий общественных и зданий социально-культурного назначения. ООО «Стройкапитал» предлагает на части рассматриваемой территории строительство трех современных административных зданий и автостоянки за счет средств частного инвестора, что не попадает под разрешаемые требования режимов использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

– В разделе 2 «Исторически ценные градоформирующие объекты в зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных за пределами зон охраны объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга» Закона Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7, особо оговариваются объекты на территории Пушкинского района. В частности, в пункте 13.1 «Элементы исторической планировочной структуры», – в подпункте в) «площади главные» указана и Церковная площадь у церкви Святой Марии Магдалины (г. Павловск). Указывается, что охраняется местоположение и функциональное использование площади, сохранившиеся исторические линии застройки, озеленение, а в подпункте е) «исторические зеленые насаждения, г. Павловск» указано, что охраняется местоположение озеленения вдоль Садовой ул., озеленение вдоль ул. Просвещения, озеленение вдоль Госпитальной ул.. Указанные в законе оговорки не случайны: Церковная площадь играла важную роль в исторической градостроительной структуре Павловска конца XVIII – первой трети XIX в. Основную часть ее композиции занимало открытое луговое пространство 2 «Парадное место», в границах нынешних Госпитальной, Садовой и улицы Просвещения, – и с трех сторон по этому периметру окаймленное широкой аллеей из лип и замыкающееся концами, расположенными параллельно торцевым фасадам храма, на Садовую улицу.

Основание для отклонения: Представленный проект планировки

и проект межевания согласован с КГИОП (том 5 ППМТ) и выполнен в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820–7 (далее – Закон).

Согласно данному Закону, в границах охранной зоны объектов культурного наследия (ОЗ2–3) устанавливается следующий режим:

П. 2.2. Допускаются:

б) воссоздание утраченных объектов, являющихся частью историко-культурной или природной среды памятника при наличии положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия;

в) регенерация историко-градостроительной и природной среды в соответствии с особыми требованиями режима и на основании результатов научно-исследовательских работ.

Историко-культурное исследование рассматриваемой территории выполнено по заданию заказчика и согласовано КГИОП (том 5 ППМТ).

Эскиз планировки проекта планировки и проекта межевания рассматриваемой территории в части историко-культурных ограничений согласован КГИОП (том 5 ППМТ).

15. Отклонить проект ООО «Стройкапитал», как противоречащий требованиям режима охранной зоны как объединенной охранной зоны ОЗ3-2. Основание для отклонения: При подготовке материалов объемно-пространственного решения административного центра (объекта страхования) были учтены сложившаяся историческая застройка и композиционные решения, а также визуальное восприятие и перспективы с учетом планируемых к размещению зданий. В материалах историко-культурного градостроительного исследования, проведенного по заказу «Стройкапитала», были учтены планировочные решения административного центра и получено положительное заключение КГИОП (том 5 ППМТ).

16. До начала выделения земельного участка под строительство узаконить обязательное установление границ придомовой территории органом государственной власти и только после этого выдавать АПЗ застройщику-инвестору. Основание для отклонения: Проектом планировки и межевания определены границы земельных участков, в том числе придомовых с учетом границ застроенных участков (проедших государственный кадастровый учет), выявленных свободных территорий и земельных участков, находящихся в собственности или долгосрочной аренде.

17. Считать самым первым и главным согласованием, которое получает застройщик-инвестор государства, итог референдума по строительству и охране окружающей среды согласно части 3 статьи 3 Конституции РФ, части 2 статьи 13 ФЗ «Об охране окружающей среды», статьи 66, 67 Устава Санкт-Петербурга. Основание для отклонения: В целях учета интересов физических и юридических лиц при осуществлении градостроительной деятельности, соблюдения прав человека на благоприятные окружающую среду и условия жизнедеятельности в Санкт-Петербурге проводятся публичные слушания, порядок которых установлен Законом Санкт-Петербурга от 20.07.2006 № 400-61.

18. Предоставлять на экспозицию материалов объемно-пространственное изображение – макет квартала со зданиями и благоустройством, это понятно простым жителям и ускоряет процесс понимания красоты, масштаб творчества проектировщика и застройщика, или хотя бы видеofilm

«Об объемно-пространственном изображении в формате 3D». Основание для отклонения: Материалы ППМТ для проведения общественных слушаний представлены в полном объеме в соответствии с действующим законом Санкт-Петербурга от 20.07.2006 № 400-61.

19. Проект не соответствует Конституции РФ (ч. 3 ст. 3; ч. 2 ст. 4, 15; ч. 3 ст. 17; 18; 19; 42; 44; ч. 2 ст. 55; 58, ч. 2 ст. 13; ч. 5 ст. 58, 59, 64, 68, 84 ФЗ «Об охране окружающей среды» № 7 от 10.01.2002, статьям 66, 67 Устава Санкт-Петербурга, СанПиН 2.1.22645-10 (нет расчета инсоляции – вариантов размещения зданий, чтобы не затенять церковь, панорамный вид, не затенять детское учреждение, соблюдать безопасность передвижения детей у ДТЮ, церкви с музыкальной школой).

Основание для отклонения: Проект планировки и проект межевания территории согласован в установленном порядке со всеми всеми заинтересованными организациями и ведомствами (том 5 ППМТ).

На стадии разработки ППМТ расчет инсоляции не выполняется.

20. Провести референдум жителей по вопросу «Что построить до 2014–2025–2050 на земельном участке, ограниченном ул. Госпитальной, Садовой, Просвещения (у ДТЮ)».

Учсть мнение граждан, выявить потребности общества в типах зданий (ВРЗ) – объект здравоохранения или культуры. Совместить этот референдум по проекту детальной планировки центральной части г. Павловска.

Основание для отклонения: Данный вопрос не относится к компетенции публичных слушаний. Публичные слушания проводятся в порядке, определенном Законом Санкт-Петербурга от 20.07.2006 № 400-61 «О порядке организации и проведения публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге».

21. В проекте не учтены вопросы улучшения инженерного обеспечения г. Павловска, сети водопровода и канализации изношены, горячего водоснабжения нет, котельная не имеет резерва. Если предусматривается увеличение нагрузки, то должна быть предусмотрена и реконструкция сетей и котельной. Основание для отклонения: Проект планировки и проект межевания рассматриваемой территории согласован с комитетом по энергетике и инженерному обеспечению (том 5 ППМТ). Предусматривается обеспечение объектов нового строительства от городских централизованных систем не ранее срока подключения к сетям инженерного обеспечения, определенного мероприятиями программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры Санкт-Петербурга до 2015 года.

Схемы подключения к внешним инженерным сетям объектов нового строительства будут выполнены в соответствии с выданными техническими условиями и согласованы с предприятиями инженерно-технического комплекса Санкт-Петербурга на последующих стадиях проектирования.

Как правило, технические условия на подключение новых объектов предусматривают строительство новых или реконструкцию старых инженерных сетей с увеличением их мощностей, что также влияет на улучшение в целом инженерного обеспечения как квартала, так и г. Павловска.

22. Неправильно рассчитана необходимость возникновения «страхового центра», т.к. такие учреждения есть и для того чтобы обосновать дополнительные объекты страхо-

вания, нужно провести мониторинг существующих страховых центров, свободных площадей в жилых зданиях, пустующих зданий, подготовленных к продаже Фондом имущества, и все это соотносится к численности населения г. Павловска. Основание для отклонения: Наименование результата инвестирования (объект ООО «Стройкапитал») – объект страхования, административный центр выбран в соответствии с видами разрешенного использования, установленными Правилами землепользования и застройки Санкт-Петербурга для соответствующей зоны. В результате строительства административного центра (объект страхования) в комплексе, состоящем из трех отдельно стоящих зданий, будут созданы площади для планируемого размещения следующих организаций и учреждений: отделение коммерческого сберегательного банка, нотариальная контора, адвокатская служба, отделение туристического оператора, служба коммерческой почтовой доставки, многофункциональный центр по обслуживанию населения. При определении свободных площадей они могут быть переданы в аренду на коммерческой основе иным организациям и учреждениям в соответствии с видами использования. Таким образом, проект социально направлен и позволит не только компенсировать дефицит соцкультбыта в Павловске, но и создать дополнительные рабочие места для населения.

23. Признать грубой «технической ошибкой» лист 2, том 202/2009-ПЗ. ОБ – это проект планировки и межевания г. Пушкин (Октябрьский б-р, Софийский б-р, ул. Госпитальная, Московский пер. – где объект страхования «Макс-М», несоответствие указанного количества листов 1 тома (58) фактическому (82), несоответствие заявленных 8 томов фактическому количеству (тома 1, 2, 4 и 5). Таким образом, сведения недостоверные или вызывающие сомнения. Основание для отклонения: Учтено. Техническая ошибка устранена, редакторские правки сделаны.

24. Не учтены особенности квартала на Госпитальной ул. (был госпиталь, морг), богадельня на ул. Просвещения, не учтен исторический генплан, то есть не учтены исторические традиции и особенности Павловска. Основание для отклонения: Историко-культурное исследование рассматриваемой данной территории выполнено по заданию заказчика и согласовано КГИОП (том 5 ППМТ).

Эскиз планировки проекта планировки и проекта межевания рассматриваемой территории в части историко-культурных ограничений согласован КГИОП (том 5 ППМТ).

25. О признании необходимым направить запрос в КГИОП по проекту ООО «Стройкапитал» напротив церкви святой Марии Магдалины в г. Павловске по режиму Охранной зоны ОЗ 3-2 (лист 1402/2009-ПЗ-05) – «застройка с зелеными разрывами между зданиями не менее 15 м». При режиме Т2ЖД2 строгие требования КГИОП к режиму ОЗ 3-2 невыполнимы, т.к. правительство Санкт-

Петербурга поменяло одну зону на другую без учета мнения жителей на референдуме Санкт-Петербурга, что значит зеленый разрыв между домами, откуда он начинается и где заканчивается?

Основание для отклонения: Представленный проект планировки и проект межевания согласован с КГИОП (том 5 ППМТ) и выполнен в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7.

Застройка с зелеными разрывами не менее 15 м предусматривается между зданиями (строениями).

26. Необходимо отклонить от согласования проект планировки и проект межевания вышеуказанной территории в связи с тем, что территория, предусмотренная под строительство объекта страхования, является открытым пространством, связанным композиционно с храмом Святой равноапостольной Марии Магдалины и долины реки Славянки с видом на крепость БИП. Основание для отклонения: Эскиз планировки проекта планировки и проекта межевания рассматриваемой территории в части историко-культурных ограничений согласован КГИОП (том 5 ППМТ).

27. В проекте предусмотрена мусорно-контейнерная площадка у самой дороги, что, кроме возмущения, ничего не вызывает. Основание для отклонения: Место размещения контейнерной площадки было с целью недопущения негативного влияния при визуальном восприятии комплекса исторических объектов и согласовано в КГИОП и КГА. Возможность размещения контейнерной площадки в данном месте подтверждено положительным заключением по проекту Госсанэпиднадзора и не оказывает негативного влияния на окружающую застройку и окружающую среду.

28. В проекте не учтены существующие проблемы с движением автотранспорта по ул. Госпитальной и Садовой, улицы узкие, расширению не подлежат, движение интенсивное, дополнительные нагрузки приведут к транспортному коллапсу. Основание для отклонения: ППМТ не предусматривает реконструкцию улично-дорожной сети. В соответствии с существующей дорожной ситуацией и полученными исходными данными, Госпитальная улица является односторонней улицей и не имеет перегруженности транспортным потоком, как и Садовая улица. Расчетное количество автотранспорта, связанное со строительством административного центра (27 машин), не окажет негативного влияния на существующую дорожную ситуацию.

Примечание: ППМТ – проект планировки и проект межевания.

Выводы по результатам публичных слушаний: Согласовать проект планировки и проект межевания территории, ограниченной Госпитальной ул., Садовой ул., ул. Просвещения, в г. Павловске Пушкинского района, при условии корректировки функционального использования земельного участка, планируемого для размещения объекта страхования, на объект социального назначения (детская музыкальная школа).

ОСОБОЕ МНЕНИЕ

При подготовке заключения по результатам общественных слушаний не учтены дополнительные согласования представленных материалов ППМТ, в том числе в части функционального назначения земельного участка № 7 (для размещения объектов страхования (административный центр)) со стороны администрации Пушкинского района Санкт-Петербурга от 16.05.2011 № 07-25-3055, а также письменные обращения жителей г. Павловска в поддержку обсуждаемых материалов и решений ППМТ, переданных в администрацию Пушкинского района Санкт-Петербурга и зарегистрированных в установленном порядке и срок.

Представитель застройщика (заказчик), специалист инвестиционного сектора Д.Д. Стариченко ООО «Стройкапитал»

РЕКЛАМА

ДЕВЕЛОПМЕНТ И СТРОИТЕЛЬСТВО С 1994 ГОДА

SetlCity

DEVELOPMENT

ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «СЭТЛ СИТИ»

■ ПРИОБРЕТАЕМ ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ И ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРОЕКТЫ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

■ ПРИГЛАШАЕМ К СОТРУДНИЧЕСТВУ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ ПОДРЯДНЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ

■ ПРИГЛАШАЕМ НА РАБОТУ КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ СПЕЦИАЛИСТОВ

www.SETLCITY.ru

ООО «Сэтл Сити» ведет строительство перечисленных объектов в качестве Заказчика на основании заключенных договоров. С Проектными декларациями можно ознакомиться на сайте www.SETLCITY.ru

196066, Санкт-Петербург, Московский пр., 212

+7 (812) 33-55-111



2012 День строителя

Всероссийский профессиональный праздник

Санкт-Петербург
9 августа 2012 года

Программа праздника:

- Торжественный молебен в Храме Первоверховного апостола Петра – Храме строителей
- Награждение лучших строителей
- Праздничный концерт в Ледовом дворце. Выступления звезд российской эстрады
- IX спартакиада строителей «За труд и долголетие»

Генеральный информационный партнер



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

Генеральный интернет-партнер

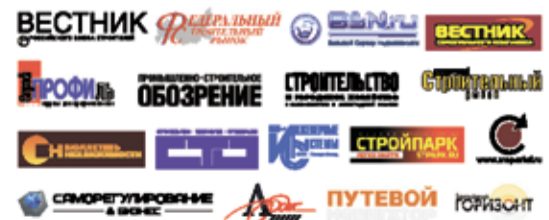


Главный строительный портал Северо-Запада

Партнеры:



Информационные партнеры:



Дополнительная информация:
www.stroysoyuz.ru ssoo@stroysoyuz.ru
 (812) 570-30-63, 571-31-12, 336-45-54
 Союз строительных объединений и организаций