

### НОВЫЕ РУБЕЖИ

Теперь «Строительный Еженедельник» представлен во всех субъектах РФ Северо-Западного федерального округа

**СПЕЦИАЛЬНЫЙ РЕСУРС** НАЦИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР

РЕПУТАЦИЮ СТРОИМ ВМЕСТЕ

РЕКЛАМА

#### Точка зрения

Вице-губернатор Петербурга Игорь Метельский написал заявление об отставке. Об этом в социальной сети «Твиттер» сообщил пресс-секретарь губернатора города.

**Об отставках стало известно из «Твиттера», стр. 5**



#### Интервью

Генеральный директор института территориального планирования «Урбаника» Антон Финогенов:

**«Отставание, которое мы накопили, пока не фатально», стр. 30**



Управление и рынок труда, стр. 16-18 • Коммерческая недвижимость, стр. 25



## Велотрек вышел на новый круг

Апелляционная инстанция Арбитражного суда по иску компании «Дом мод плюс девелопмент» обязала городские власти утвердить проект планировки территории, предусматривающий строительство жилья на месте бывшего велотрека на проспекте Мориса Тореза. (Подробнее на стр. 4) ↗

#### ЗАО «ТТМ»



Энергоаудит

Пусконаладка ОВК

Курсы по тепловидению

Тепловизионная диагностика

Контроль воздухопроницаемости

Профессиональные услуги с 1993 года

Свидетельство СРО  
№ 003-00178-10302923-9  
от 16.04.2010



(812) 320-57-51  
(812) 320-57-57  
(812) 305-57-88

199137, г. Санкт-Петербург  
ул. Кораблестроителей, 30  
лестница 5, пом. 103Н  
ttm.infrared@gmail.com

### 3D-МЕТАЛЛ

Производим, продаем:  
Каркасы диаметром от 6 до 25 мм  
Гибочные изделия из арматуры

3D Metall

Санкт-Петербург, промзона «Парнас»,  
2-й Верхний проезд, д. 4,  
тел./факс: 449-23-50, 449-23-51

### НЕВСКИЙ АЛЬЯНС



Нейшлотский пер., 3, лит. А

**УЧАСТОК 2446 м<sup>2</sup>**

под застройку и  
проект строительства  
торгово-офисного  
здания (6884 м<sup>2</sup>)  
с подземным паркингом

**СОБСТВЕННОСТЬ!**

[www.n3project.ru](http://www.n3project.ru)

**956-66-92**

### НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

ОТДЕЛСТРОЙ

т. 777-0-500 [www.7770500.ru](http://www.7770500.ru)

Информацию о вариантах подписки можно  
узнать по тел.: **(812) 458-03-40**  
или на сайте [www.asninfo.ru](http://www.asninfo.ru)

**ПОНЕДЕЛЬНИК – ВРЕМЯ ЧИТАТЬ**

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ**  
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

## ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



Газета выходит при поддержке и содействии аппарата полномочного представителя Президента Российской Федерации в Северо-Западном федеральном округе.

**Издатель и учредитель:**  
ООО «Издательство «Строй-Пресс»

**Адрес редакции:**  
Россия, 194100, Санкт-Петербург,  
Кантемировская ул., 12  
Тел./факс +7 (812) 458-03-40  
E-mail: se@stroypress.ru  
Интернет-портал: www.asninfo.ru

**Директор:** Инга Удалова  
e-mail: udalova@stroypress.ru

**Главный редактор:** Валерий Грибанов  
e-mail: gribanov@stroypress.ru  
Тел. +7 (812) 458-03-40

**Заместитель главного редактора:** Алена Шереметьева  
e-mail: red@stroypress.ru  
Тел. +7 (812) 458-03-40

**Выпускающий редактор:** Ольга Зарецкая  
Тел. +7 (812) 458-03-40  
e-mail: zareckaya@stroypress.ru

**Над номером работали:**  
Антонина Асанова, Алексей Гриб, Лидия Горбунова,  
Татьяна Крамарева, Никита Крючков,  
Михаил Немировский, Владимир Тилес

**Директор по PR:** Татьяна Погалова  
**PR-менеджер:** Алена Жигунова  
e-mail: pr@stroypress.ru

**Технический отдел:** Алексей Алешко  
e-mail: admin@stroypress.ru

## Отдел рекламы:

Майя Сержантова (руководитель),  
Ольга Бич, Валентина Борникова, Серафима Редута,  
Елена Савоскиина, Людмила Трегубова,  
Екатерина Шведова  
Тел./факс +7 (812) 458-03-40  
e-mail: reklama@stroypress.ru



## Отдел подписки:

Елена Хохлачева (руководитель),  
Екатерина Червякова  
Тел./факс +7 (812) 458-03-40  
e-mail: podpiska@stroypress.ru

Подписной индекс в Санкт-Петербурге и Ленинградской области – 14221.

Распространяется по подписке, на фирменных стойках, в комитетах и госучреждениях, в районных администрациях и деловых центрах.

## Отдел дизайна и верстки:

Елена Саркисян, Роман Архипов

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, размещенные в рубриках «Точка зрения», «Паспорт объекта», «Достижения», «Личное дело», публикуются на правах рекламы.

Газета «Строительный Еженедельник» зарегистрирована на Северо-Западном ОМТУ Министерства РФ по делам печати, телерадиовещания и средств массовых коммуникаций.

**Свидетельство ПИ № 2-7340.**  
Издается с февраля 2002 года.  
Выходит еженедельно по понедельникам (специальный выпуск – по отдельному графику).

**Типография:** ООО «Парголовская типография»  
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,  
ул. Ломоносова, 113.  
Тираж 9000 экземпляров  
Заказ № 236  
Подписано в печать 21.12.2012 в 17:00



**СТРОИТЕЛЬ ГОДА**  
Лучшее профессиональное СМИ (лауреат 2003 и 2006 гг.)



**ЗОЛОТОЙ ГВОЗДЬ**  
Лучшее специализированное СМИ (номинант 2004-2007 гг.)



**КАИССА**  
Лучшее электронное СМИ, освещающее рынок недвижимости (лауреат 2009)



**CREDO**  
Лучшее российский рынок недвижимости (лауреат 2009 и 2011 гг.)



**СТРОЙМАСТЕР**  
Лучшее СМИ, освещающее вопросы саморегулирования в строительстве (лауреат 2012 г.)

# Победа «Балтроса»

Группа компаний «Балтрос» Сергея Подобеда и Давида Трактовенко стала единственным участником аукциона Минобороны на закупку квартир для военных в Петербурге. Застройщик получил контракт на 20,32 млрд рублей – самый большой в истории строительного рынка города.

Фото: Владимир Тилес



Только в проекте «Славянка» оказалось необходимое военным количество квартир

Аукцион на закупку квартир общей площадью 400 тыс. кв. м для нужд Минобороны был объявлен в конце ноября. Заявки принимались до 13 декабря. По условиям конкурса, заказчик желал получить 1492 жилых помещения площадью от 36 до 45 кв. м, не менее 2153 квартир площадью от 51 до 63 кв. м и не менее 2705 площадью от 72 до 81 кв. м. Максимальная стоимость контракта – 20,3 млрд рублей из расчета 50,8 тыс. рублей за 1 кв. м общей площади. Все квартиры с минимальной отделкой должны быть построены не ранее 2012 года и переданы заказчику до 15 декабря 2013 года.

Еще до конкурса единственным возможным участником торгов эксперты называли «Балтрос», у которого в проекте «Славянка» оказалось необходимое количество квартир, соответствующих критериям конкурса. Так и получилось.

Согласно данным сайта госзакупок, заявку на конкурс подала лишь одна компания – ООО «ДСК «Славянский», принадлежащая в равных долях президенту «Балтроса» Сергею Подобеде и совладельцу «Балтроса» Давиду Трактовенко. Заявка была признана соответствующей условиям конкурса. В результате договор Минобороны был заключен с компанией-участницей по стартовой цене.

Предложенную Минобороны цену специалисты назвали скромной, указывая, что средняя стоимость жилья на первичном рынке Петербурга составляет сейчас 83,1 тыс. рублей за 1 кв. м. В той же «Славянке», по данным самого девелопера, готовые квартиры продаются по цене от 66 тыс. рублей за 1 кв. м. «Мы нацелены на оптовую продажу жилья и рады получить этот контракт. Все сроки выдержим», – сообщил источник в «Балтросе». По его словам, контракт

Минобороны позволит компании полностью реализовать «Славянку» в Шушарах. В этом проекте предусмотрено строительство 1,4 млн кв. м жилья. В настоящий момент построено 980 тыс. кв. м. И большую часть этой недвижимости выкупили военные – по двум контрактам Минобороны в 2010 и 2011 годах досталось 780 тыс. кв. м за 34,5 млрд рублей.

Аналитики говорят, что с учетом масштабов контракта заявленную цену продажи жилья можно считать вполне приличной – если есть гарантия выкупа, компании не придется тратить на маркетинговое продвижение продукта и организацию продаж. А это весьма внушительные расходы.

## вопрос номера

### Рынок ждет перемен, но без революций

«Строительный Еженедельник» обратился к своим читателям с вопросом о том, чего они ждут от наступающего года.

**Александр Орт, генеральный директор ООО «Негосударственный надзор и экспертиза»:**  
– В январе 2013 года я жду окончательного решения вопроса по аккредитации ООО «Негосударственный надзор и экспертиза», чтобы начать полноценно работать. Кроме того, жду выхода закона о негосударственном надзоре, чтобы продолжить работу и в этом направлении. Я рассчитываю, что соответствующие поправки будут приняты в ближайшее время, и уже в середине 2013 года можно будет начать деятельность по негосударственному надзору. Но самое главное, я надеюсь, что в 2013 году закончится реструктуризация городского правительства и будут окончательно определены правила игры для всех участников строительного

комплекса. Это необходимо для того, чтобы инвесторы связывали свои планы с Петербургом, а не ушли в другие регионы.

**Светлана Денисова, начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент»:**  
– Мы предполагаем, что 2013 год будет непростым в плане спроса для первичного рынка недвижимости, потому что рост не может быть бесконечным, а мы видели на протяжении двух последних лет довольно бурный всплеск. К концу текущего года существенно выросли ставки по ипотечным кредитам, а это значит, что спрос будет лимитирован. Строительные компании придется работать лучше, чтобы реализуемые квартиры находили своего конечного потребителя, предлагать более качественный товар. В следующем году мы выведем на рынок вторую очередь ЖК «Академ-Парк» на 1182 квартиры, также собираемся открыть продажи в проекте бизнес-класса «На Гребешковой».

**Сергей Степанов, директор по продажам компании «Строительный трест»:**  
– Компанию «Строительный трест» в 2013 году ждет активная работа и ввод в эксплуатацию более 100 тыс. кв. м жилья. А для рынка хочется перемен, но не революционных, а эволюционных. Искренне желаю, чтобы у нашего правительства получилось реализовать все задуманные планы, в частности приблизить ипотечные ставки к тем цифрам, которые были озвучены президентом. Позитивно отразится на рынке недвижимости могло бы возобновление активных торгов по земельным участкам как в Петербурге, так и в Ленинградской области.

**Андрей Артеев, председатель Комитета по строительству Администрации Санкт-Петербурга:**  
– Думаю, более важно, что город ждет от строителей и комитета. А это квадратные метры жилья, новые социальные объекты

и дороги, комфортная и безопасная среда проживания.

**Василий Селиванов, генеральный директор LEGENDA Intelligent Development:**  
– Рынок ждет новых правил игры. Еще в 2011 году правительство нового губернатора взялось за всестороннюю ревизию отрасли и проектов. Прошло больше года, а ясности, как работать дальше, не появилось. Отрасль оказалась в подвешенном состоянии. Не могу сказать, что ситуация критична уже сегодня – все-таки инертность в нашей сфере достаточно велика. Но та же инертность рынка помешает быстро выправить ситуацию. У меня нет сомнений, что нужные решения властью будут приняты, правила игры появятся, ориентиры участникам рынка будут заданы. Вопрос только, когда это произойдет и насколько взвешенными и продуктивными будут эти решения.

Продолжение на стр. 13-15

**Уважаемые коллеги,  
друзья, партнеры!**

**ПРИМИТЕ САМЫЕ ИСКРЕННИЕ ПОЗДРАВЛЕНИЯ  
С НОВЫМ ГОДОМ И РОЖДЕСТВОМ!**

Мы всегда по-особенному ощущаем себя в эти праздничные дни. Говорим добрые слова, доставляем радость близким и тем, кем дорожим. Пусть эти важные чувства сохранятся в вашей душе как можно дольше! Пусть новый, 2013 год будет насыщен созиданием, благополучием, семейным счастьем! Желаем вам крепкого здоровья, бодрости духа, успехов во всех начинаниях!

Коллектив  
ЗАО «СМУ-53»

*Дорогие коллеги,  
партнеры, друзья!*

Поздравляю вас с наступающим Новым годом и Рождеством! Хочу пожелать, чтобы в 2013 году для Вас открылись новые горизонты, вас ждали новые свершения и новые проекты.

Вместе со своим коллективом в Новом году я буду искренне рад возобновить давно сложившиеся деловые отношения и оказать Вам помощь в решении самых сложных задач. Надеюсь, что в наступающем году совместными стараниями мы добьемся новых побед!

Дальнейших успехов Вам и всему Вашему коллективу. Пусть 2013 год принесет в вашу семью радость, счастье, благополучие и хорошее настроение!

*С Новым годом!*

Генеральный директор ООО  
«Негосударственный надзор и экспертиза»  
Александр Орт

**УПТК ОАО «Метрострой»**  
официальный партнер ведущих производителей России

*Дорогие коллеги, партнеры, друзья!*

*Новый год – это не просто смена дат в календаре. Это время, когда принято подводить итоги, осмысливать пережитое, строить планы на будущее. Пусть грядущий год принесет в каждую семью мир и согласие, благополучие и уют, радость и гармонию. Пусть свет семейного очага согревает и освещает жизнь каждого из нас.*

Коллектив УПТК ОАО «Метрострой» в лице директора М.С. Августиновича

Победитель конкурса по качеству «Сделано в Санкт-Петербурге» 2009-2010 гг.

**ПО САМЫМ  
ВЫГОДНЫМ  
ЦЕНАМ**

- ПОЛНАЯ КОМПЛЕКТАЦИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА
- АУТСОРСИНГ
- ЛОГИСТИЧЕСКИЕ УСЛУГИ

**uptk.ru**

**МЕТАЛЛОПРОКАТ** (оказываем услуги по резке в размер), **МЕТАЛЛОКОНСТРУКЦИИ, ЧУГУННОЕ ЛИТЬЕ, ТРУБЫ, ШПУНТ, СТРОЙМАТЕРИАЛЫ, ИНЕРТНЫЕ, КАБЕЛЬ, ОБОРУДОВАНИЕ...**

- отдел стройматериалов: 766-14-29
- отдел металлов: 767-06-19, 767-10-82, 766-56-05
- отдел оборудования: 766-63-73, 767-15-32

# Велотрек вышел на новый круг

**Николай Волков** / Апелляционная инстанция Арбитражного суда по иску компании «Дом мод плюс девелопмент» обязала городские власти утвердить проект планировки территории, предусматривающий строительство жилья на месте бывшего велотрека на проспекте Мориса Тореза. ➔

Фото: Илья Буриков



Весной губернатор обещал не допустить строительство высотных жилых домов на месте бывшего велотрека

Компания «Дом мод плюс девелопмент», разработчик градостроительной документации земельного участка под бывшим велотреком на Поклонной горе, выиграла в суде с администрацией города апелляционную инстанцию.

Первая инстанция пришла к выводу, что вины или бездействия властей в вопросе неутверждения проекта нет: КГА своевременно разработал проект постановления, документ обсуждали на совещаниях у вице-губернатора. По нему возникли замечания, в том числе по результатам общественных слушаний. Документ решено было отправить на повторное согласование в комитеты. На этот раз оттуда пришли отрицательные заключения. Но апелляционный суд посчитал, что обсуждать проект ППТ с вице-губернатором следовало до, а не после разработки проекта постановления. А раз документ был готов, его нужно было направить на утверждение правительства. В данном случае для отказа необходим мотивированный отказ, а не просто ссылка на мнение горожан. Суд также напомнил, что

собственники могут использовать землю по любому назначению, предусмотренному законом. На территории бывшего велотрека по Генеральному плану Петербурга разрешено строить жилье. В итоге суд обязал КГА направить проект на утверждение правительства в течение 15 дней после того, как решение вступит в силу.

Велотрек на проспекте Мориса Тореза, вокруг которого и возник конфликт, был построен по постановлению исполкома Сталинского районного совета депутатов от 7 июня 1951 года. Строительство было завершено в 1954 году, после его окончания стадион был принят на баланс ЛОС ДСО «Буревестник». Он долгое время считался одним из лучших стадионов для подготовки велогонщиков в стране. В 1960-1970-е годы на нем тренировались будущие олимпийские чемпионы Галина Царева и Сергей Москвин. Но в 1987 году было создано единое ВДФСО профсоюзное, а все небольшие профсоюзные спортивные общества упразднили. И при новых хозяевах велотрек начал приходить в упадок – к середине 1990-х его состояние уже оценивалось как аварийное. В 2007 году велотрек перешел в собственность ООО «Вильгельм». Новый хозяин немедленно приступил к сносу спортивного сооружения. Федерация профсоюзов прова-

ла его отсудить обратно, но безуспешно. Оказалось, что те постройки, которые были заявлены в иске, никогда не числились объектами недвижимости, а считались вспомогательными помещениями. Поэтому суд оставил участок в собственности ООО «Вильгельм», которое поручило разработку концепции и ППТ ООО «Дом мод плюс девелопмент». В прошлом году компания завершила работу. Также состоялись общественные слушания, на которых местные жители выступили против жилой стройки и потребовали возвести на месте велотрека новые спортивные или культурные объекты. Тем не менее вся градостроительная документация была передана в Комитет по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга (КГА). Вначале территорией заинтересовался «Строительный трест». Но сделка так и не была завершена, так как в конфликт между застройщиком и местными жителями вмешался губернатор. В конце мая губернатор Петербурга Георгий Полтавченко дал слово, что высотные жилые дома на месте бывшего спортивного сооружения – велотрека – на проспекте Мориса Тореза строить не будут. По словам градоначальника, территорию отдадут под социальные нужды, например под возведение спорткомплекса. Теперь, судя по всему, губерна-

тору придется либо нарушить свое слово, либо не исполнить решение суда.

В КГА прокомментировать ситуацию не смогли, но сообщили, что уже подали кассационную жалобу на решение апелляционного суда. Игорь Добролюбев, генеральный директор ООО «Дом мод плюс девелопмент», как и ранее, заявляет, что его цель – исключительно добиться справедливости. «Мы отстаиваем свои интересы в правовом поле и готовы исполнять любое решение суда, каким бы оно ни было», – заявил он.

Юристы говорят, что шансы у города опротестовать решение апелляционного суда в дальнейших инстанциях есть, но не очень большие. Главный же плюс для всего девелоперского сообщества в том, что суд обязал четко мотивировать отказ в утверждении проекта планировки территории. «Решение об отклонении должно быть облечено в установленную форму и соответствующим образом мотивировано. Вопросы целесообразности и необходимости учета мнения граждан – это еще не основания для принятия управленческого решения об отклонении разработанной в установленном порядке документации, тем более если такое решение направлено на ограничение прав собственников на земельные участки», – говорит Александр Рассудов, генеральный директор юридической компании Rightmarkgroup.

Участники рынка говорят, что в случае если «Дом мод плюс девелопмент» удастся добиться от властей согласованного проекта, то все затраты девелопера будут вознаграждены сторицей. «По проекту здесь можно построить до 150 тыс. кв. м недвижимости. Причем это будет хорошо востребованное жилье. Сейчас в этой части Выборгского района нового строительства почти не ведется. Поэтому средняя стоимость «квадрата» может составить от 95 до 115 тыс. рублей. А цена верхних видовых квартир будет доходить до 130 тыс. рублей», – считает Андрей Вересов, генеральный директор ГК «Новый Петербург».

цифра

**150** тыс. кв. м

недвижимости можно построить на месте бывшего велотрека

**СТАТИКА**

**Фундамент современного города**

Изготовление буронабивных свай несущей способностью до 400 тонн

Погружение ж/б свай любого сечения

Статические испытания

Проектирование свайных фундаментов

ЗАО «Статика Инжиниринг»  
197341, Санкт-Петербург, Удельный пр., д. 5,  
тел. (812)334-27-54, факс (812) 334-27-55,  
www.statika.ru, e-mail: info@statika.ru



РЕКЛАМА

Свидетельство СРО № 0238.02-2009-7814122498-С-003 от 19.07.2012

**Уважаемые партнеры, друзья, коллеги!**

Примите самые теплые и искренние поздравления с наступающим 2013 годом и Рождеством!

Пусть этот Новый год станет для вас светлым, добрым и радостным, полным интересных планов, сбывшихся надежд и желаний. Желаем вам крепкого здоровья, процветания, успехов во всех ваших делах и начинаниях.

Коллектив ГУП «Ленгипроинжпроект» **ПГИИ**

РЕКЛАМА

# «Сегодня покупатель ищет комфортную среду обитания»

Уходящий год может стать рекордсменом по росту цен на новостройки в посткризисный период. С начала года стоимость квадратного метра жилья уже увеличилась на 7-10%. О том, как себя чувствует один из крупнейших в Петербурге застройщиков, «Строительному Еженедельнику» рассказал руководитель Компании Л1 Павел Андреев. ➔

## – Что будет с рынком жилья в наступающем году?

– К концу года стоимость квадратного метра на первичном рынке практически достигнет докризисных показателей. На ситуацию с ростом цен влияют сразу несколько факторов: рост спроса, который провоцируется нехваткой качественного жилья в черте города, повышением строительной готовности объектов и увеличением выдачи ипотечных кредитов населению. В нашей компании стоимость 1 кв. м повышается регулярно каждые две недели.

Пожалуй, единственная возможность сэкономить на приобретении такого жилья – покупать его на начальной стадии строительства.

Большой популярностью пользуются объекты в центре города. Мест под застройку в центре города почти не осталось. Поэтому мы отмечаем почти ажиотажный спрос на введенные в эксплуатацию дома на Петроградской стороне – это «Классика» и «Премьер Палас».

С верхних этажей обоих комплексов открываются отличные виды на Неву и Крестовский остров. Сейчас это большая редкость, поскольку вступивший в действие высотный регламент больше не позволяет строить квартиры такого уровня.

## – Какое жилье сейчас наиболее востребовано?

Полагаю, что самым значительным будет рост на наиболее востребованные у покупателей квартиры: студии, однокомнатные квартиры и небольшие «двушки». Однако, если раньше покупатель стремился приобрести лишь квадратные метры, то сегодня он ищет комфортную среду обитания.

Для небольших квартир, где каждый сантиметр на вес золота, продуманный дизайн просто необходим. Осенью мы проводили конкурс на самый оригинальный дизайн квартиры-студии, в ходе которого любой желающий мог предложить свой вариант дизайнерского решения оформления квартиры. Мы получили большое количество интересных, необычных и вполне профессиональных работ. Настолько профессиональных, что мы рассматриваем варианты предложения сотрудничества авторам наиболее удачных проектов.

## – Какие новые проекты вы вывели на рынок в этом году?

– Осенью стартовали продажи в жилом комплексе «Маршал», и они идут очень успешно. В комплексе спроектировано много популярных сейчас однокомнатных

квартир и квартир-студий («РИАЛов»). Но и «двушки», и «трешки» благодаря удобной и компактной планировке раскупаются активно. Жилой комплекс расположен в очень удачном месте, на углу Кондратьевского пр. и пр. Маршала Блюхера. От ст. м. «Лесная» до комплекса можно добраться буквально за 7 минут. Всего в комплексе будет 12 корпусов высотой 16-17 этажей. Благоустроенная территория, детские, спортивные площадки и подземный паркинг на несколько сотен машино-мест прилагаются.

Сейчас на квартиры в «Маршале» действует предновогодняя акция – можно купить жилье со скидкой от 100 до 400 тыс. рублей. Кроме того, все квартиры можно приобрести в рассрочку, она беспроцентная, а на первоначальный взнос дается скидка в 5%.

## – Какие еще события для вашей компании были значимы в этом году?

– Для нас 2012 год особенный, юбилейный. Компании Л1 исполнилось 20 лет. Это серьезная дата, и приятно, что мы ее встречаем с хорошими показателями. В этом году мы полностью погасили все кредиты ОАО «Сбербанк России» выплатив за последние 4 года 2,9 млрд рублей. Это существенное снижение долговой нагрузки производится с целью ускорения строительства и улучшения финансовых показателей компании как один из важнейших этапов продолжающейся подготовки компании к выходу на IPO.

Кроме того, Компания Л1 ввела в эксплуатацию в этом году три дома – два этажа строительства жилого комплекса «Классика» и первую очередь ЖК «Премьер Палас».



## Об отставках стало известно из «Твиттера»

Денис Кожин / В конце прошлой недели в социальной сети «Твиттер» было объявлено сразу о двух громких отставках. Свой пост покидает строительный вице-губернатор Петербурга Игорь Метельский. Также прошла информация, что лишается куратора строительная отрасль и на федеральном уровне – депутат Госдумы Александр Хинштейн сообщил, что глава Госстроя Владимир Коган покидает свой пост.

Вице-губернатор Петербурга Игорь Метельский намерен уйти в отставку по собственному желанию, сообщил пресс-секретарь губернатора Георгий Полтавченко Андрей Кибитов в «Твиттере». «Заявление об уходе по собственному желанию Игоря Метельского еще не подписано губернатором», – добавил он, передает Интерфакс. Игорь Метельский оставался в составе правительства Петербурга последним вице-губернатором из команды экс-главы города Валентины Матвиенко. Он отвечает за решение вопросов учета государственного имущества

Петербурга, управления и распоряжения им, капитального строительства и реконструкции объектов недвижимости, архитектуры и градостроительства, инвентаризации и мониторинга земель. Также он курирует вопросы, связанные с осуществлением государственного управления в сфере имущественных отношений, управлением федеральной собственностью, расположенной на территории Петербурга. Помимо прочего, в конце прошлой недели прошла информация об отставке руководства Госстроя. В своем микроблоге в «Твиттере» депутат Госдумы Александр Хинштейн сообщил: «Глава Госстроя В. Коган и его заместитель И. Пономарев подали в отставку», –

написал парламентарий. Официальной информации по этому поводу нет. Спустя некоторое время после сообщения в «Твиттере» РИА «Новости» со ссылкой на «источник в Министерстве регионального развития» сообщило, что Владимир Коган заявления об отставке не подавал. «Коган в отставку не подавал. Только сегодня с утра в министерстве была планерка, где он присутствовал. Насколько мне известно, его заместитель Илья Пономарев тоже никакого заявления не подавал», – сказал РИА источник. Самый богатый федеральный чиновник Владимир Коган в июле 2012 года возглавил Госстрой и одновременно стал заместителем министра регионального разви-



Игорь Метельский курировал стройкомплекс меньше года

группа компаний  
**НЕВСКИЙ АЛЬЯНС**  
**ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

14-я линия В.О.  
под жилую застройку  
Площадь участка – 1138 м<sup>2</sup>  
Площадь здания – 6672 м<sup>2</sup>

**ГОТОВЫЙ ПРОЕКТ!**

www.dom-na14.ru 956-66-92

**ОТДЕЛСТРОЙ**  
**КУПИТ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ**  
под многоэтажное жилищное строительство в границах г. Санкт-Петербурга

ОТДЕЛСТРОЙ  
ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

Свидетельство о допуске к строительным работам № 0030.01-2009-7825372500-0-003 от 12.08.2010

Юлия Тагильцева, тел. 957-51-84, 596-596-6, 9575184@mail.ru

# Детсадовский бизнес

**Антонина Асанова /** Смольный готовит новые нормативы обеспечения жилья социальной инфраструктурой «без ущерба для прибыли» застройщиков. Они позволят повысить эффективность таких объектов с помощью коммерческого использования и привлечения частных управляющих компаний, рассказал во вторник, 18 декабря, на Рождественском саммите советник губернатора Петербурга Вячеслав Семененко. ➔

«Девелоперы должны выступать как управляющие компании по развитию территории, – заявил господин Семененко. – Я имею в виду социальную инфраструктуру в частном варианте. Объекты спорта, здравоохранения, детсады могут являться бизнесом. Например, днем в спортивных комплексах занимаются физкультурой дети из соседних школ, а вечером ходят платные клиенты».

Кроме того, правительство совместно с градостроительными институтами разрабатывает «компенсационные меры», учитывающие возможность размещения встроенных детских садов, сочетания функций, например школ и спортивных объектов, а также снижения нормативов: в Петербурге каждая школа должна быть обеспечена бассейнами, тогда как в Москве – каждая пятая, объяснил Вячеслав Семененко. По его словам, гораздо эффективнее было бы строить меньше бассейнов, но увеличивать плотность их использования.

«Я практически закончил обобщение этого материала, – добавил господин Семененко. – Сейчас готовится совещание у губернатора на тему того, каким образом можно совмещать социальную функцию и коммерческие объекты».

На критику застройщиков, что операторов, способных управлять детсадами численностью около 1 тыс. человек, на рынке нет, и что в Европе социальная ответственность бизнеса ограничивается честной и своевременной уплатой налогов, Вячеслав Семененко безапелляционно ответил: операторы спортивных, медицинских и социальных объектов есть, а на Европу ориентироваться не нужно – там рынок жилья уже сбалансирован.

«Если мы будем строить за свой счет детский сад, школу, больницу, дорогу, а потом сами же их эксплуатировать, то остается только создать собственное отделение полиции, огородить участок забором и объявить о присоединении к Финляндии», – вызвав всеобщее одобрение, заявил управляющий директор УК «Теорема» Игорь Водопьянов.



Девелоперы должны не только строить, но и управлять социальной инфраструктурой, считает советник губернатора Вячеслав Семененко

«Главное, чтобы новые правила игры (обязательство застройщиков возводить социальную инфраструктуру – прим. ред.) были установлены нормативным актом, – более лояльно оценил инициативу властей Александр Вахмистров. – Без него будет сложно убедить финансистов выдать кредит на объект, который в дальнейшем нужно подарить. Но такого акта, скорее всего, не будет».

Остальным девелоперам осталось просто критиковать власть. «В августе было заявлено несколько десятков инициатив, из них только 3-4 получили развитие в реальных законопроектах, – гово-

рил о реализации «дорожной карты» в строительстве генеральный директор «ЮИТ Санкт-Петербург» Михаил Возиянов. – Государство движется существенно медленнее, чем хотело, и по дороге меняет декларации, как в случае с соцкультбытом – в «дорожной карте» говорилось о совместном его финансировании».

Инициатива по внесению поправок в Генеральный план также, по мнению застройщиков, бессмысленна. «Внесение изменений в Генплан никакой роли не играет – все равно де-факто есть запрет на будущее строительство, – констатировал господин Возиянов. – При прошлой

администрации все законы территориального планирования работали, но сейчас мы живем в другую эпоху, возникает приоритет индивидуальных решений над законодательством. Поэтому внесение изменений в законодательство теряет свою актуальность».

Большинство из 1,5 тыс. предложенных поправок в Генплан носят технический характер – уточняют размещение головных источников энергии, развитие улично-дорожной сети, согласился Александр Вахмистров. «Их можно принимать, можно не принимать; если принять, Генплан станет более правильным, но если нет – все равно дороги построят, – выразил уверенность он. – Если город не может расставить приоритеты социально-экономического развития, не имеет смысла заниматься корректировкой Генплана».

Без определения стратегии и приоритетов развития невозможно развивать и исторический центр, продолжил дискуссию вице-президент, управляющий директор ОАО «Банк ВТБ» Александр Ольховский. «Шаги должны идти от общей концепции того, что собой представляет Санкт-Петербург, от стратегического мастер-плана города к определению места в нем исторического центра и составления концепции его развития, и только затем к конкурсам на отдельно взятые территории», – предложил он.

Тем не менее, со слов самих же застройщиков, несмотря на все прозвучавшие оценки, советы и критику, они вряд ли будут услышаны городскими властями.

**Фотоотчет с Рождественского саммита смотрите на сайте [www.asninfo.ru](http://www.asninfo.ru).**

## МНЕНИЕ



**Александр Ольховский, вице-президент, управляющий директор ОАО «Банк ВТБ»:**

➔ Считается, что спрос на жилье в Москве и Петербурге настолько высок, а девелоперы зарабатывают настолько много, что и подход может быть иной по сравнению с другими регионами – застройщики должны взять на себя часть социальной нагрузки. Отчасти это правда, но хочется, чтобы власть приходила к решениям через взаимопонимание с застройщиками, тогда как сейчас они звучат ультимативно.

## Охота к перемене мест

**Никита Кулаков / Форум по недвижимости PROEstate, который вот уже шесть лет проходит в Петербурге, следующий осенью может перебраться в столичный регион. Его учредители утверждают, что там мероприятие получит поддержку местных властей, которой ему остро не хватает в Северной столице.**

О намерениях Гильдии управляющих и девелоперов (ГУД), которая является учредителем крупнейшего в России форума по недвижимости формата B2B – PROEstate, перевести мероприятие из Петербурга в столичный регион уже сле-

дующей осенью рассказал президент-элект ГУД Андрей Степаненко. По его словам, вопрос о переезде форума будет обсуждаться на президиуме ГУД до Нового года. Новой площадкой мероприятия может стать выставочный комплекс «Крокус Сити Холл» недалеко от здания Администрации Московской области. Хотя последние 6 лет мероприятие неизменно проходило в сентябре на площадях комплекса Ленэкспо в Петербурге, собирая более 3 тыс. руководителей профильных компаний, чиновников и инвесторов. Решение о переезде PROEstate в столичный регион в ГУД

объясняют снижением девелоперской активности в городе при новой власти. По словам директора PROEstate Павла Гончарова, форум должен быть площадкой для представления новых территорий для развития. «Но последний форум показал, что в Петербурге не хватает новых проектов», – констатирует он. Кроме того, власти Петербурга демонстрируют слабое внимание к мероприятию. Последний форум Смольный вообще проигнорировал. Из высоких чинов там был только глава Комитета по строительству Вячеслав Семененко и вице-губернатор Игорь Метельский. Градоначальник

Георгий Полтавченко на форуме не появился. Не посетили его и федеральные чиновники. По мнению членов ГУД, присутствие на форуме чиновников всех уровней – это 70% его успеха. В столице они рассчитывают получить необходимое внимание. В пресс-службе заместителя председателя правительства Московской области Романа Филимонова, который до этого был «строительным» вице-губернатором Петербурга, подтвердили, что готовы принять и поддержать PROEstate. В Смольном возможный переезд форума в другой регион большой потерей не считают. «Надеемся, он продолжит успешное развитие в Москве», – говорит глава Комитета по инвестициям Ирина Бабюк. «Петербург

продолжит принимать участие в PROEstate», – уверяет источник в имущественном блоке Смольного. Только советник губернатора Вячеслав Семененко заявил, что город должен приложить все усилия для сохранения форума у себя. Но будет ли он услышан – пока не ясно. Вице-президент компании «ЭкспоФорум» (бывший гендиректор Ленэкспо) Сергей Алексеев назвал решение ГУД непатриотичным. Но сказал, что оно, судя по всему, является реакцией на снижение деловой активности в регионе. «Это тревожный звонок для города об ослаблении его инвестиционной привлекательности», – указывает он. Большинство опрошенных девелоперов и представителей управляющих

компаний мысль о переезде поддерживают. «Идея хорошая. В Москву удобнее добираться из регионов, чем в Петербург. А то наши региональные коллеги все время жалуются на проблемы с логистикой», – говорит руководитель «АйБи Групп» Юрий Борисов. «Лучше уйти. Если при прежней власти форум позиционировали как инвестиционное окно в Европу, то при нынешней непонятно, нужен ли он городу», – указывает президент «Бекара» Александр Шапапов. «Проведение форума в Москве, безусловно, упрочит статус ГУД в столице. А для Петербурга уход PROEstate – потеря. Лучше бы его сохранить», – заключил управляющий директор ГК «КрешМаш» Александр Васильев.

# Tellus Group копит технопарки

**Антонина Асанова** / Компания Tellus Group объявила о развитии нового технопарка площадью 13,6 га в пос. Янино Всеволожского района Ленобласти. Однако несмотря на его транспортную доступность и хорошую цену, игроки рынка не ждут усиления конкуренции. ➔

По словам собственника Tellus Group Елены Смотровой, участок был приобретен еще весной 2012 года на торгах у Внешэкономбанка. Земля расположена в массиве Янино-1, на расстоянии 600 м от Колтушского шоссе, недалеко от его развязки с КАД, и обеспечена выездами и в направлении Петербурга, и в сторону области.

«Сумма сделки составила около 1,5 млн USD, – рассказала госпожа Смотровая. – Кроме того, мы уже вложили в проект более 1 млн USD. Концепция территории рассчитана на малые и средние предприятия, которые займут участки от 0,5 до 1,5 га». В настоящий момент компания уже ведет переговоры с потенциальными резидентами. Три из десяти участков общей площадью 3,2 га зарезервированы. Стоимость земли составляет порядка 50-55 USD за 1 кв. м, также отмечает Елена Смотровая.

Индустриальный парк в Янино стал уже пятой площадкой Tellus Group. Решение о реализации нового инвестиционного проекта было принято в связи с растущим спросом на инженерно подготовленные площадки для размещения малых и средних промышленных предприятий, объясняют в компании.

У проекта много преимуществ: близость развивающегося терминала Янино, складские площади, контейнерная площадка или таможенный терминал которого

могут быть задействованы как дополнительные мощности, оценивают эксперты Jones Lang LaSalle. Возможность купить участок до 1 га также является плюсом – наиболее активные конкурентные проекты предлагают минимальные лоты от 1,5 га. Благодаря центральному местоположению относительно заводов Nissan и Hyundai на севере, GM и Toyota на юге и Ford во Всеволожске, к новому парку могут проявить интерес производители автокомпонентов, полагают в компании.

Тем не менее появление нового индустриального парка не окажет существенного влияния на конкуренцию в сегменте индустриальных парков, считают игроки рынка. «Территория 14 га – это относительно небольшая площадка», – объясняет директор по коммерческой недвижимости ЗАО «ЮИТ Лентек» Максим Соболев. «Расположение площадки удобное, есть доступ как в северные, так и в южные районы города, хотя следует отметить высокую загруженность Колтушского шоссе, – также добавляет он. – В целом если компания сможет решить вопросы с инфраструктурой, то площадка будет востребована».

Уровень инженерной подготовки – это решающий фактор для успешности индустриального парка, согласен руководитель инвестиционного департамента «ВТБ-Девелопмент» Александр Паршуков.

«Если инженерная подготовка участка в начальной стадии, то я думаю, пока рано говорить о конкуренции – на эти вопросы уйдет как минимум два года, – оценивает господин Паршуков. – Промышленные компании хотят быть уверенными в том, что они построят завод не в чистом поле, что он будет обеспечен всеми сетями, которые позволят в кратчайшие сроки начать выпуск продукции. В обещания инвесторы не верят».

Цену, предлагаемую Tellus Group, эксперты называют адекватной. «Компания «ЮИТ» реализует участки на промпло-

щадке в Буграх по стоимости 66 EUR за 1 кв. м», – приводит пример Максим Соболев. Средняя цена по рынку – 40-80 USD за 1 кв. м, уточняют в Jones Lang LaSalle. Тогда как упоминание малых предприятий среди покупателей участков игроки рынка называют странным. «В моем представлении, со стороны малых предприятий спрос не очень большой – они не готовы покупать землю и строить завод, они готовы его арендовать, – считает Александр Паршуков. – Со стороны средних предприятий спрос есть, но он не может быть большим – инженерно подготовленный участок стоит действительно недешево».

Несмотря на то что в активе Tellus Group еще четыре индустриальных парка – «Приневский» площадью 12,7 га, «Кировский» с территорией 9,6 га, «Пулковский» (89 га), и «Кола», занимающий 123,7 га и реализуемый совместно с ЗАО «Ренессанс Констракшн», – на данный момент привлечь резидентов компании удалось только на 5 га «Приневского», уже обеспеченного необходимой инженерией.

## КСТАТИ

➔ В индустриальном парке «Марьино» компании ЗАО «ВТБ Капитал Управление активами» появился пятый резидент – ЗАО «ПО «Дизель-Энерго». На участке 1,8 га инвестор планирует возвести центр научно-технических разработок и опытное производство дизель-генераторов, вложив в строительство порядка 1 млрд рублей. Общая площадь зданий составит около 7 тыс. кв. м. Завершение строительства запланировано на лето 2015 года. В настоящее время ВТБ ведет переговоры по продаже еще 6 из 11 оставшихся гектаров первой очереди парка. По оценке специалистов Jones Lang LaSalle, стоимость участка могла составить от 60 до 70 USD за 1 кв. м, хотя предприятие работает на госзаказ и цена «квадрата» могла быть ниже рыночной, оговариваются в компании. По словам Максима Соболева, лимиты инженерного обеспечения и строительство внешних сетей дополнительно обходятся в сумму от 80-100 EUR за 1 кв. м подготавливаемой площадки.

## КОЛЛЕГИ, ДРУЗЬЯ, ПАРТНЕРЫ!



Новый год, по сути, – это 365 чистых, новых страниц нашей жизни. И только от нас с вами зависит, будут ли они страницами мира, стабильности и благополучия. Новый год – это праздник добра, чудес и ожидания перемен к лучшему. Под бой курантов каждый оглядывается на прожитый год и загадывает сокровенное желание. Искренне желаем вам в Новом году осуществления всего задуманного! Пусть в каждый дом придут согласие, мир, любовь и уверенность в завтрашнем дне.

От лица коллектива строительной компании «БалтТеплоСтрой»  
коммерческий директор Елена Николаевна Леонтьева

## ПОСТАВКИ ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ ИЗДЕЛИЙ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ

### ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ:

- строительство магистральных газопроводов;
- строительство жилья для военнослужащих Министерства обороны Российской Федерации по Президентской программе в г. Мирный;
- производители тетраподы для строительства комплекса по перегрузке сжиженных углеводородных газов в морском торговом порту «Усть-Луга».

### МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ:

- жилой комплекс «Ладожский бриз»;
- жилой комплекс «Малое Карпино»;
- жилой комплекс «Ленинский проспект»;
- квартал «Жемчужная премьера»;
- квартал «Ладожский парк»;
- жилищный проект «Северная долина».



192019, Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 14, лит. С, офис 311  
Тел. (812) 449-7363. E-mail: bts@baltts.ru  
www.baltts.ru

# «Строительный трест»: от победы к победе

Объединение «Строительный трест» – один из наиболее ярких и хорошо известных застройщиков Санкт-Петербурга. Компания, созданная 20 лет назад Евгением Резвовым и Бесланом Берсировым, имеет свою, четко определенную нишу – кирпичное домостроение – и является в этом сегменте признанным лидером рынка. ➔

Объединение ежегодно сдает более 100 тыс. кв. м жилья комфорт-класса и при этом постоянно совершенствует качество своей работы. Доказательством неуклонного профессионального роста служат не только положительные отклики покупателей, но и высокие экспертные оценки, полученные «Строительным трестом» на протяжении всего уходящего года.

Так, в 2012 году «Строительный трест» вновь вошел в число лучших компаний в сфере жилищного строительства Санкт-Петербурга по итогам наиболее престижного городского профессионального конкурса «Строитель года». Успехов и побед добивались и специалисты компании, рабочие и ИТР, настоящие мастера своего дела.

Национальный конкурс российских строителей «Строймастер» традиционно прошел при активном участии компании «Строительный трест». Специалисты объединения завоевали награды в номинациях «Лучший по профессии строитель», «Лучший по профессии строитель – золотые руки», «Лучшая бригада каменщиков», «Лучшая бригада плотников-бетонщиков», «Лучший

специалист по качеству строительной продукции», «Ветеран строительной отрасли России». Кроме того, каменщик «Строительного треста» Сергей Будылкин заработал почетный диплом на международном этапе конкурса профессионального мастерства «Строймастер», который прошел в начале декабря в финском городе Коувола при участии каменщиков из России, Финляндии и Эстонии.

Уже второй год подряд «Строительный трест» в качестве генерального делового партнера организует на своих строительных площадках конкурс «Лучший каменщик», направленный на повышение значимости и престижа этой непростой, трудоемкой и довольно редкой по нашим временам специальности. Каменщики объединения регулярно доказывают свою высокую квалификацию, завоевывая на конкурсе призовые места. В 2012 году победителем стал Анатолий Зудин, специалист с 26-летним стажем, работавший на таких ответственных объектах компании «Строительный трест», как жилые комплексы «Сергей Есенин», «Адмирал Нахимов», «Небо», «Невский стиль».



Евгений Резвов и Беслан Берсиров – создатели и руководители ЗАО «Строительный трест»



Жилой комплекс «Невский стиль» – финалист номинации «Лучший строящийся объект бизнес-класса в Санкт-Петербурге»

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ  
ТРЕСТ**  
ОБЪЕДИНЕНИЕ ПРОФЕССИОНАЛОВ

*Дорогой  
Евгений Георгиевич!*

*От имени большого коллектива объединения «Строительный трест» поздравляем Вас с Днём рождения! От всей души желаем Вам сохранять неиссякаемый оптимизм, творческую энергию, потрясающую работоспособность и крепкое здоровье. Будьте счастливы всегда и везде, любимы близкими и родными, окружены неизменным уважением Ваших коллег и многочисленных учеников. Спасибо за то, что 20 лет назад Вы встали у руля нашей компании! Удачи Вам, сил и терпения на все намеченные дела!*

*С самыми добрыми пожеланиями, Ваш «Строительный трест».*



*Уважаемый  
Евгений Георгиевич!*

Примите самые искренние поздравления по случаю Вашего Дня рождения!

Строительство – это непрерывное созидание, неустанная творческая работа. Работа тяжелая. Но это Вас не пугает, ведь Вы умеете преодолевать трудности как никто другой! Пусть же Ваш талант, энергия и профессионализм служат дальнейшему развитию строительного комплекса, а дело, которому Вы отдаете все свои душевные силы, приносит радость новых трудовых свершений.

Желаем Вам крепкого здоровья, дальнейших успехов в профессиональной деятельности, личного счастья и благополучия!

**ЛЕНЖИЛСТРОЙ**

Коллектив  
и лично генеральный директор  
ЗАО «ЛЕНЖИЛСТРОЙ»  
Р. Ф. Баширов



Объекты компании «Строительный трест» – красивые кирпичные жилые дома комфорт- и бизнес-класса, строящиеся с учетом самых актуальных требований покупателей, – также пользуются заслуженным признанием экспертов отрасли. 2012 год добавил в копилку наших наград еще несколько медалей высшей пробы: лауреатом I степени конкурса «Лидер строительного качества» входящем году стал загородный малоэтажный комплекс «Небо»; два городских объекта компании «Строительный трест» – сданные жилые комплексы «Золотое сечение» и «Золотая середина» – вошли в тройку победителей конкурса недвижимости двух

столиц Urban Awards-2012 в номинации «Лучший жилой комплекс бизнес-класса»; жилой комплекс «Невский стиль» был отмечен в номинации «Лучший строящийся жилой комплекс бизнес-класса».

Любопытно, что сама компания «Строительный трест» всегда позиционирует свои дома как комплексы класса комфорт. Однако объективная оценка жюри доказала: стандарты качества работы объединения выше любых, достаточно условных делений жилья на классы. Куда важнее качество работы и профессионализм специалистов-строителей. В «Строительном тресте» они всегда на высоте!

**справка**



➔ 2012 год компания «Строительный трест» завершила вводом в эксплуатацию первого этапа жилого комплекса «Капитал» – масштабного проекта комплексного освоения территории в Кудрово, на границе города и области. Параллельно со строительством жилья здесь уже введены в эксплуатацию детский сад с начальной шко-

лой, завершается строительство спортивного центра с бассейном и ледовой ареной, работают магазины и предприятия сферы услуг. Напротив жилого комплекса «Капитал» создан великолепный благоустроенный парк с велосипедными и лыжными дорожками, уличным освещением, пляжем на берегу реки Оккервиль, зоной для барбекю и детским игровым городком.

Общая площадь восьми секций, введенных в эксплуатацию, составила более 44 тыс. кв. м. Также сдано 2,5 тыс. кв. м встроено-пристроенных коммерческих помещений.

Жилой комплекс «Капитал» стал третьим введенным в эксплуатацию компанией «Строительный трест» входящем году. Ранее были сданы вторая очередь жилого комплекса «Золотое сечение» в Калининском районе (около 56 тыс. кв. м) и комплекс «Золотая середина» в Выборгском районе (более 20 тыс. кв. м). Таким образом, в 2012 году объединение «Строительный трест» ввело в эксплуатацию более 120 тыс. кв. м.



Сергей Будылкин – участник международного конкурса профессионального мастерства «Строймастер» (Финляндия)



На правах рекламы



Анатолий Зудин – победитель конкурса «Лучший каменщик – 2012»

**Уважаемый  
Евгений Георгиевич!  
Поздравляю Вас  
с Днем рождения!**

**Позвольте пожелать Вам здоровья,  
успехов во всех начинаниях,  
а Вашей организации – стабильности  
и процветания!**

**Пусть каждый год прибавляет сил  
и энергии для новых дел и свершений.**

**Генеральный директор  
ЗАО «Темп-Проект»  
В.В. Кириллов**

*Уважаемый  
Евгений Георгиевич!*

*От всей души поздравляем  
Вас с Днем рождения!*

*Желаем Вам крепкого здоровья,  
неисчерпаемого запаса энергии и сил на  
претворение в жизнь всех Ваших  
планов. Благодаря Вашему опыту,  
знаниям и мудрости возглавляемая  
Вами компания уже многие годы  
является ориентиром для других  
застройщиков. Желаем Вам новых  
успешных проектов. Пусть Вам  
всегда сопутствует удача, а невзгоды  
обходят стороной. Желаем Вам  
ярких впечатлений, счастья и душевного  
тепла в кругу близких и друзей.*

*Коллектив УСК «Отделстрой»*

**ОТДЕЛСТРОЙ**  
ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ  
КОМПАНИЯ

# Ирина Семенова: «Мы учимся у строителей прошлых лет»

**Генеральный директор проектного бюро «Опора-СМ» Ирина Семенова рассказала «Строительному Еженедельнику» о преимуществах комплексного подхода к выполнению проектных работ и опыте, полученном организацией при обследовании памятников.**

**– На каких видах работ специализируется компания на сегодняшний день?**

– Особенность нашей организации в том, что здесь работают исключительно конструкторы. Нет ни архитекторов, ни специалистов других специальностей. Как проектировщики мы специализируемся на разработке конструктивного раздела как для нового строительства, так и для реконструкции. При этом мы проектируем абсолютно все виды конструкций, начиная от нулевого цикла и заканчивая деревянными, металлическими и железобетонными конструкциями. В то же время при работах по реконструкции мы столкнулись с тем, что работать по чужим обследованиям очень тяжело. Чужое обследование далеко не всегда дает полную картину для разработки проектной документации. Мы так или иначе вынуждены были выходить на место,

осматривать конструкции, описанные в обследовании, для того чтобы принять правильное решение по усилению или замене тех или иных элементов. Поэтому появилась необходимость заниматься техническим обследованием самостоятельно. Сейчас наша организация выполняет работы по двум направлениям – проектирование и обследование строительных конструкций.

**– То есть вы сочетаете эти два направления. А какие преимущества дает выполнение этих работ в комплексе?**

– Могу сказать, что таких организаций, где обследователь и проектировщик являются одним лицом, в Петербурге единицы. Эти направления, как правило, представлены отдельными организациями или самостоятельными подразделениями одного предприятия. На стыке их работы всегда возникают конфликтные ситуации. Ведь по сути у каждого из этих направлений свои цели и задачи. Одни только выдают технические заключения по обследованию, другие создают проект усиления конструкций, дабы воплотить замысел архитектора и обес-

печить зданию долгие годы жизни. Если же обследование делает сам проектировщик, то он изначально понимает цель своей работы, он знает, для чего он делает тот или иной вид обследовательских работ. В процессе обследования материал он собирает конкретно для своей будущей работы. Когда эти виды работ выполняет одна организация, единый коллектив специалистов, противоречий в документации быть не может. Это удобно как специалистам, осуществляющим экспертизу проектной документации, так и заказчику, которому такая комплексность, несомненно, выгодна. Избегая конфликтов и проволочек с несколькими подрядчиками, он экономит время и деньги.

**– Как много работ пришлось выполнить в зоне исторической застройки? Какие особенности таких работ вы можете выделить?**



– Порядка 80% зданий, с которыми нам приходится работать, – это памятники истории и культуры. И являясь участником процесса реконструкции исторического наследия, мы изнутри видим то, что скрыто для других жителей города. Мы видим изнанку этого процесса. Зачастую происходит так, что фасад исторического здания приведен в порядок, но последние 20 лет здание никем не эксплуатировалось или эксплуатировалось ненадлежащим образом и пришло в совершенно непригодное состояние, зачастую аварийное. Там невозможно не только

жить и работать, но и просто находиться. Сегодня очень важно найти разумный подход к сохранению исторического наследия, и я думаю, что к этому процессу должны быть подключены не только историки и градозащитники, но прежде всего профессиональные специалисты архитекторы и инженеры-конструкторы. Еще один важный момент, который лично мы извлекаем из работы в историческом центре, – это опыт. Когда мы выезжаем на площадку и видим, как строили предшествующие поколения, мы учимся. И значение этого опыта трудно переоценить. Во-первых, человек, делающий обследование, анализирует причины разрушения, а подчас и ошибки, которые были сделаны строителями прошлых лет. И как следствие, в своей проектной работе инженер будет этих

ошибок избегать. Кроме того, при обследовании проектировщик замечает какие-то интересные, нестандартные технические решения, которые он может использовать в будущей работе. В процессе сбора материалов при обследовании памятников мы обращаемся к старой технической литературе, поднимаем архивы, старые чертежи. Мы изучаем то, что не написано в учебниках – это можно узнать и впитать только на практике.

**– Приведите пример одного из ваших объектов.**

– В качестве примера могу привести проект строительства колокольни на Приморском проспекте. Архитектурные решения были выполнены «Архитектурным бюро «Литейная часть 91», а мы разработали раздел «Конструктивные решения». Это один из тех объектов, которые мы делали с огромным удовольствием. Проект интересен тем, что здесь предполагалось воссоздание старого облика здания, но из современных материалов. Здесь пригодился как наш опыт работы с архивами, так и опыт проектирования современных металлических и железобетонных конструкций.

ПРОЕКТНОЕ БЮРО  
**ОПОРА-СМ**

196084, Санкт-Петербург,  
Заставская ул., 11, корп. 2  
Тел.: (812) 309-04-46  
[www.opora-sm.ru](http://www.opora-sm.ru)

На правах рекламы

## НОВОСТЬ

### «Строительный трест» передал квартиру фонду AdVita

На прошлой неделе компания «Строительный трест» передала в безвозмездную долгосрочную аренду фонду AdVita трехкомнатную квартиру на Петроградской стороне. В квартире будут жить маленькие подопечные фонда, приехавшие

в Петербург на лечение из других городов и нуждающиеся в длительной реабилитации.

Квартира расположена по адресу: ул. Полосова, 21, в пешеходной доступности от Института детской гематологии и трансплантологии

им. Р.М. Горбачевой. В ИДГТ им. Р.М. Горбачевой проходят лечение дети со всей страны. Однако их пребывание в Петербурге не заканчивается на успешной операции: после пересадки костного мозга пациент должен находиться под ежедневным наблюдением врачей от 6 месяцев до года.

Оплатить дорогостоящую аренду жилья иногородние семьи с тяжело больными детьми часто не в состоянии, и эти расходы уже в течение 5 лет берет на себя благотворительный фонд AdVita, созданный для поддержки людей с онкологическими и гематологическими заболеваниями.

В настоящее время AdVita координирует аренду и оплату 20 многокомнатных квартир в Петроградском районе Петербурга. Но потребности подопечных фонда гораздо больше. «Строительный трест» приобрел трехкомнатную квартиру общей площадью порядка 75 кв. м, полностью ее отремонтировал, завез мебель и бытовую технику, взял на себя оплату всех коммунальных платежей и передал квартиру фонду в долгосрочную безвозмезд-

ную аренду. Теперь здесь смогут постоянно бесплатно проживать трое нуждающихся в реабилитации детей, а также их родные. «Квартира, которую нам предложили, – светлая, теплая, уютная. Очень важно, что жилье находится на первом этаже, а подъезд дома – просторный. Ведь это делает его доступным для лиц с ограниченными возможностями», – говорит Анна Косырева, директор по развитию фонда AdVita.

**Уважаемый Евгений Георгиевич!**  
**Примите сердечные поздравления в День рождения!**

В строительном комплексе Санкт-Петербурга немногие руководители могут сравниться с Вами богатством профессионального опыта. Вы, житель блокадного Ленинграда, заслуженный строитель России, лауреат профессиональной премии «Строитель года», построили в городе на Неве сотни тысяч квадратных метров. И каждый объект, возведенный под Вашим руководством, – символ хорошего архитектурного вкуса и высокого качества строительства. В День рождения желаю Вам крепкого здоровья, новых свершений на благо Санкт-Петербурга, мира и счастья в семье!

С уважением, А. В. Уткин,  
генеральный директор ООО «Пластик ТРЕСТ»

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ**  
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

**УВАЖАЕМЫЕ ЧИТАТЕЛИ!**  
Приглашаем вас к участию в тематических разделах газеты «Строительный Еженедельник»

21.01.2013 <b>Карта района:</b> Московский район	28.01.2012 <b>Приложение «Финансы и страхование»</b>	04.02.2013 <b>Приложение «Энергетика и инженерная инфраструктура»</b>
<b>Технологии и материалы:</b> Рынок тепло-, звукоизоляционных материалов	<b>Технологии и материалы:</b> Сухие строительные смеси	<b>Технологии и материалы:</b> Добавки в бетоны
	<b>Реставрация</b>	<b>Жилье</b>

**По вопросам размещения рекламы обращайтесь: (812) 458-03-40**

# Сергей Зимин: «Москва должна услышать голос Северо-Запада»

Заместитель полномочного представителя Президента РФ в СЗФО Сергей Зимин рассказал корреспонденту «Строительного Еженедельника» Михаилу Немировскому о принципах формирования экономического пространства Северо-Запада и задачах предстоящего регионального съезда строителей.

## – Какие главные проблемы стояли перед инвестиционно-строительным комплексом Северо-Запада в уходящем году?

– В 2012 году мы были обеспокоены целым рядом проблем самого разного рода. Довольно остро стояла и стоит до сих пор проблема развития института саморегулирования в части решений по «коммерческим» СРО, взаимоотношениям регионального саморегулирования с центральными органами национальных объединений и т. д. Тревожным моментом стал вопрос о приостановке инвестиционно-строительного процесса в Петербурге и Ленобласти, связанный с ревизией проектов планировок. Большой комплекс проблем лежит в деле передачи муниципалитетам имущества Минобороны РФ. В СЗФО на сегодняшний день насчитывается огромное количество объектов, право собственности на которые должно быть переоформлено. При этом создавались эти объекты методом «стройбата». Без планировок, градпланов – вообще без какой-либо документации. Земли под этими объектами не оформлены, геодезические съемки не выполнены. Посмотрев на все это, муниципалы попросту отказались брать на баланс это «наследство». Сейчас ими принято не более 5% от всего подлежащего передаче военного имущества. Разумеется, все самое лучшее уже продано, а то, что находится в удручающем состоянии, никому не нужно. С военными объектами связана также и другая большая проблема округа – плохое состояние жилищно-коммунального хозяйства. В прошлом году при Минобороны РФ были созданы и выведены на рынок компании «РЭУ» и «Славянка». Компании взяли на себя обслуживание всех военных городков и других объектов, ведомственных Минобороны. По-видимому, тут было просто неправильное системное решение – компании не были готовы к условиям работы на рынке и на первый же год работы увязли в долгах, провалив подготовку к отопительному сезону 2011/2012. И если сейчас эти компании будут признаны банкротами, то, по сути, огромное количество людей рискует остаться без тепла. Конечно, ресурсоснабжающие организации людей морозить не будут, но обязательно выставят счет бюджетам, объем средств в которых на эти цели год от года снижается. Наконец, одна из самых острых социальных проблем – проблема дольщиков. Эта проблема в июне обсуждалась на заседании Координационного совета в полпредстве. Тогда мы предложили регионам модель, предусматривающую превентивные меры по защите прав дольщиков с участием банков. Я лично отстаивал эту концепцию на совете, и мне очень приятно, что точно такое же поручение, задачу разработки такой модели, дал российскому правительству президент РФ Владимир Путин. Мы уже разработали и направили в регионы проект соответствующей программы. До 25 декабря ждем от них ответа по готовности реализовывать предложенный механизм. Надо сказать, что застройщики восприняли этот проект довольно сдержанно. Потому что проект предполагает финансовую прозрачность и открытые механизмы работы. Участие в программе несколько скрывает инициативу самих строителей по сбору денег с населения.

Фото: Михаил Винонов



## Задача съезда – выработать политику диалога власти и бизнеса в строительном секторе

Однако взамен мы даем им ускорение темпов работы, проектное кредитование вне зависимости от сроков сбора денег. Я много раз обсуждал эту программу с моими коллегами на разном уровне и ни разу не слышал аргументов против.

### – А административные барьеры все так же высоки?

– К сожалению, вынужден констатировать, что проблема никуда не исчезла. Вот только недавно у меня была одна из финских компаний, которая испытывает беспрецедентное административное давление в Ленинградской области. Даже без подробного изучения их заявлений я уже могу рассматривать действия областного муниципалитета по двум статьям нашего квалификационного перечня. Это необоснованное ограничение предпринимательской деятельности, которое выразилось в обременении несвойственными функциями относительно инвестиционного проекта, и использование заведомо известного юридического лица для исполнения услуг в рамках инвестдоговора, то есть «прикрученная организация». Административные барьеры – по-прежнему очень сложная, тяжелая реалья. И они не снижаются – само государство продолжает их создавать, усиливая регулируемую роль в экономике.

### – Завершается регистрация нового АНО «Стратегическое партнерство Северо-Запада». Как новая структу-

### ра сможет наладить диалог бизнеса и власти в округе?

– Честно говоря, мы уже давно ждем появления этой организации, потому что наш департамент уже не справляется с потоком инвестиционных предложений, которые в том числе поступают уже и от глав регионов. Хотелось бы отметить, что сегодня на уровне округа хорошо видно, как ведется борьба между регионами за инвестиции. Я категорически против создания в регионах каких-либо конкурентных преимуществ и вообще конкуренции регионов. К сожалению, эти тенденции были перенесены из бизнеса в социально-экономическую среду. Регионы не должны конкурировать, перематывать инвестиции налоговыми льготами и другими преференциями. Борьба регионов за инвестиции – вещь безобразная, потому что в результате такого претягивания «инвестиционного каната» мы потеряем бюджет. И государство не сможет выполнять свою социальную функцию, реализовывать свои основные обязательства. Поэтому наше партнерство и призвано выравнять ситуацию, создавая единое экономическое пространство Северо-Запада, формировать нормативную базу, регулируемую экономическую деятельность во всех регионах. Мы стремимся избежать налогового демпинга, стремимся договариваться с консолидированными налогоплательщиками, дабы те учитывали свое

развитие в межрегиональных проектах, договариваться о развитии инвестиционных процессов на стыке регионов.

### – Как будет осуществляться поддержка бизнеса в этом партнерстве?

– Одна из главных задач стратегического партнерства – это мониторинг и непосредственная координация инвестиционных проектов. Посредством принципа превентивного уведомления инвестор сообщает нам о намерении строить, скажем, завод с определенными технико-экономическими данными. Дальше мы начинаем изучать, какие последствия даст реализация именно такого проекта именно в этой локации. Учитывая потребности развития территории, мы подключаем к проекту дороги и сети в лице наших монополистов и выясняем возможности подключения, после чего выводим проект на рассмотрение правительства. В результате мы имеем многосторонний инвестиционный процесс развития территории по принципу эшелонов. Первый эшелон – это промышленность, ресурсодобыча и переработка, второй – транспорт и энергетика, третий – жилье и социальная сфера. Если говорить о конкретных проектах, то мы обязательно будем рассматривать реализацию проекта «Белкомур», который многим сегодня кажется мертвым, будем курировать «Усть-Лугу», просчитаем целесообразность строительства КАД-2 в Ленобласти и многое другое.

### – В наступающем году состоится Съезд строителей Северо-Запада. Какой круг тем в первую очередь необходимо выносить для профессионального обсуждения?

– Поскольку мы декларируем проведение именно съезда, мы должны жестко отследить фактор представительства на нем. Мы не организуем форум со свободным посещением. Мы будем формировать региональные делегации, и возглавлять эти делегации будут вице-губернаторы регионов по строительству. В делегации должны войти представители СРО, строительного бизнеса регионов. И такую жесткую разнарядку мы даем, потому как хотим услышать реальное, живое мнение округа по ключевым проблемам строительной отрасли. Кроме того, я предложил коллегам, и они меня поддержали, пригласить на съезд основные политические партии нашей страны, чтобы они также высказали свои позиции по этим вопросам. Я думаю, им будет интересно поучаствовать. Обязательно на съезд будут приглашены руководители Госстроя, депутаты Госдумы РФ и других представительных органов. Я обещаю, что партнерство даст прямой эфир через ИТАР-ТАСС и пригласит руководителей ведомств, министерств, налоговых органов, чтобы они услышали голос съезда, голос Северо-Запада. Мы хотим, чтобы позицию нашего округа услышал федеральный центр. Задача съезда – выработать политику диалога власти и бизнеса в строительном секторе. Это мероприятие не должно превратиться в дублирование Съезда строителей Санкт-Петербурга. Оно должно всколыхнуть умы, свернуть сознание. Если это произойдет – значит, съезд удался. Если нет – значит, мы встретились зря.

# Саморегулирование отметило трехлетие

**Антон Денисков** / 13 декабря в Москве в выставочном комплексе «Крокус-Экспо» во второй раз состоялся День саморегулирования в строительной отрасли.

В мероприятии, организованном Национальным объединением строителей, приняли участие представители власти, бизнеса, национальных объединений саморегулируемых организаций, руководители строительных, проектных, финансовых и страховых компаний, общественных организаций, российские и зарубежные специалисты в области технического регулирования, другие участники профессионального сообщества.

Форум открылся пленарным заседанием «Приоритеты системы саморегулирования на новом этапе». В нем приняли участие представители министерств, руководители национальных и общественных объединений, специалисты ФАС, Ростехнадзора, Торгово-промышленной палаты, Российского союза промышленников и предпринимателей.

Заседание прошло под председательством главы Национального объединения строителей Ефима Басина.

В докладе президент НОСТРОЙ подчеркнул, что вся работа объединения строится на основе приоритетных направлений деятельности, определенных съездом Национального объединения строителей. Это техническое регулирование, подготовка профессиональных кадров, нормотворческая деятельность и мониторинг деятельности СРО.

«Создание Национального объединения строителей фактически завершило формирование институтов системы саморегулирования. Нам удалось сделать очень много, особенно если учесть, что мы начинали с нуля, не имея практически никакого опыта самоорганизации строительного сообщества на таком высоком уровне ответственности. Три года шел процесс становления системы саморегулирования, формирования и принятия стратегических документов. Сейчас пришла пора внедрения этих наработок», – отметил господин Басин.

В перерыве состоялась торжественная церемония награждения лауреатов Национального конкурса российских строителей «Строймастер-2012». Председатель оргкомитета Ефим Басин поблагодарил все СРО, которые приняли активное участие в состязании и выдвинули своих членов на участие в конкурсе: «Сегодня происходит смена ценностей: не только зарплата и бонусы, труд человека – вот что важно. Мы верим, что наша работа по поднятию



Глава НОСТРОЙ Ефим Басин (слева) отметил, что три года шел процесс становления системы саморегулирования и принятия стратегических документов. Теперь пришло время их внедрять

## Создание Национального объединения строителей фактически завершило формирование институтов системы саморегулирования

престижа профессии принесет свои плоды, на стройках страны снова появятся целые династии тружеников, потому что строитель – это звучит гордо». Всего в соревнованиях приняли участие более тысячи строителей со всех федеральных округов – штукатуры и маляры, мастера и прорабы.

Ефим Басин наградил дипломом «Лучшая строительная династия» петербуржца Александра Малахова, генерального директора ООО «СК МОНОЛИТ». Общий строительный стаж династии в пяти поколениях насчитывает почти пять сотен лет, а именно 471 год. Лучшей строительной компанией по качеству строительной продукции признано ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург», а лучшей саморегулируемой организацией по проведению соревнований среди рабочих строительных профессий было названо НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга».

Ключевым событием Дня саморегулирования в строительной отрасли стала конференция-презентация «Первые итоги внедрения программного обеспечения административных процедур в строительстве на примере города Орла».

Участники заседания круглого стола сошлись во мнении, что регистрация документов с помощью современных технологий позволит существенно изменить процесс прохождения инвесторами административных процедур, а успех такого начинания всецело зависит от взаимодействия с органами власти.

Модератором конференции выступил Михаил Викторов, руководитель аппарата НОСТРОЙ. Он рассказал предысторию проекта по внедрению пилотной автоматизированной информационной системы обеспечения административных процедур в строительстве в Орле и изложил

результаты мониторинга административных барьеров, который охватил 43 города. Это первое в истории России исследование такого рода. Были проанализированы три основных критерия: количество процедур, сроки и стоимость их прохождения.

В докладе на пленарном заседании президент НОСТРОЙ Ефим Басин напомнил коллегам, что «более половины процедур – это результат муниципального и регионального творчества, общий срок прохождения процедур, предусмотренных федеральным законодательством, составляет около 300 дней, а муниципальным и региональным – более 700». Сокращение перечня процедур поручено Указом Президента России № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг». «Мы совместно с Минрегионом подготовили Сводный перечень административных процедур. Теперь его надо внедрить в правоприменительную практику», – сказал Ефим Басин.

Кроме этого, в рамках Дня саморегулирования прошли круглые столы и конференции, посвященные вопросам подготовки кадров, охраны труда, разработки технических стандартов и другим актуальным проблемам функционирования строительной отрасли.

О создании региональных ресурсных центров подготовки рабочих кадров на примере Москвы и Самарской области рассказал директор Института заочного и среднего профессионального образования МГСУ Борис Монахов.

Руководитель аппарата Национального объединения проектировщиков Антон Мороз выступил с докладом на круглом столе «Информационная открытость – важный компонент саморегулирования», участники которого обсуждали принципы информационной открытости СРО и внедрение электронного документооборота при взаимодействии с Ростехнадзором по внесению сведений в государственный реестр саморегулируемых организаций. Алексей Белоусов, координатор НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу, провел заседание круглого стола «Компенсационные фонды СРО: от накопления к управлению». Участники дискуссии активно обсуждали, какими могут быть альтернативные процедуры управления компенсационными фондами СРО в условиях крайней неэффективности существующих ныне законодательных процедур.

цифра

**300 дней** –

общий срок прохождения процедур для строительства, предусмотренных федеральным законодательством

## НОСТРОЙ обратился к президенту РФ Владимиру Путину по вопросу законопроекта о ФКС

При подготовке ко второму чтению в ГД РФ проекта Федерального закона № 68702-6 «О федеральной контрактной системе в сфере закупок товаров, работ и услуг» не учтены подготовленные национальными объединениями строителей, проектировщиков и изыскателей специальные нормы, регулирующие требования к государственному и муниципальным закупкам при строительстве, реконструкции и капитальном ремонте объектов капитального строительства. В письме говорится о том, что нормы об установлении конкурса в качестве единственной формы торгов на стро-

ительные работы на счет ограничения демпинга и возможности участия в торгах объединений юридических лиц в течение двух лет неоднократно рассматривались с участием представителей министерств экономического блока, Минрегиона РФ, Комитета Госдумы по экономической политике, профессиональных сообществ и были концептуально одобрены. Однако на заседании комитета, состоявшегося 27 ноября, представители Минрегиона, Минфина и Федеральной антимонопольной службы заявили отрицательную позицию по указанным поправкам, мотивируя

необходимостью, по их мнению, универсальных норм, регулирующих закупки, что предрешило судьбу предложений сообщества. Поправки были включены в таблицу поправок, рекомендуемых к отклонению. «Уважаемый Владимир Владимирович, прошу Вашего личного указания о внесении в проект Федерального закона № 68702-6 «О федеральной контрактной системе в сфере закупок товаров, работ и услуг» нормы, разработанных в соответствии с Вашим поручением и обеспечивающих защиту государственных интересов при проведении закупок на строительные работы», – говорится в обращении Ефима Басина, президента НОСТРОЙ.

## Дорогие друзья, коллеги! Поздравляю вас с Новым, 2013 годом!

Подводить итоги в конце декабря – старая и добрая традиция. Это время поставить точку и отпраздновать победы уходящего года. Но нам расслабляться и забываться в предновогодней суете пока рано. Мы должны оглянуться на прошедшее, сделать нужные выводы и, поставив точку, продолжить писать следующую, не менее успешную главу истории развития саморегулирования в строительном комплексе Российской Федерации. Именно так, оставив позади конфликты и непонимание, ощутив дух единства и сплоченность команды, мы сделаем эту историю достойной нашей великой страны. Я уверен, что все у нас получится и мы добьемся существенного улучшения инвестиционного климата в отрасли.

Президент Национального объединения строителей  
Ефим Басин

# Дмитрий Молчанов: «Государство должно стать равноправным участником рыночных процессов»

13 декабря НОСТРОЙ провел День саморегулирования в строительной отрасли. Об итогах мероприятия и тенденциях развития саморегулирования размышляет председатель Комитета НОСТРОЙ по поддержке малого бизнеса, член совета Национального центра по развитию саморегулирования «Специальный ресурс» Дмитрий Молчанов. ➔

**– Вы принимали непосредственное участие в Дне саморегулирования. Какие остались впечатления?**

– Мероприятие прошло интересно. Было много дискуссий в рамках тематических круглых столов. Была возможность обсудить основные направления деятельности НОСТРОЙ и некоторые болезненные вопросы, например такие, как информационная открытость СРО и возможности использования компенсационных фондов. Но нужно отметить, что по причине занятости к концу года со стороны органов государственной власти не было проявлено должного интереса ко Дню саморегулирования. На пленарном заседании мы вновь разговаривали сами с собой. Такое отношение со стороны государства нельзя было не заметить, по крайней мере это вызывает удивление, учитывая значимость строительного комплекса для экономики России.

**– С чем, на ваш взгляд, может быть связано такое невнимание?**

– НОСТРОЙ вне политики не может быть по определению, но за политикой нельзя забывать об экономике. На мой взгляд, чрезмерная политизация выхолащивает суть саморегулирования как важнейшего общественного института. На фоне громких политических деклараций «размывается» отраслевая конкретика. Складывается впечатление, что «наверху» предложения строительного сообщества не воспринимаются как посыл к действию для реализации практических мероприятий.

**– О какой конкретике вы говорите?**

– Сегодня в России сложился некий прообраз «бюджетного капитализма» – у нас все пытаются делать деньги на бюджете. Но государственный заказчик зачастую недостаточно компетентен, и с этим нужно что-то делать. Действуют «двойные стандарты» – есть сложившиеся и понятные правила взаимоотношений строителей с частным инвестором и совершенно нерыночные отношения с государством. Но правила игры должны быть общие. Государство должно стать равноправным участником рыночных процессов.

Строителей беспокоят вопросы ценообразования, контроля качества, взаимодействия подрядчиков и система расчетов, при которой мы сами должны искать деньги



**НОСТРОЙ вне политики не может быть по определению, но за политикой нельзя забывать об экономике**

для начала исполнения контракта – эти вопросы обсуждаются, но реального движения к их решению пока не видно.

В частности, нужно признать, что ГЧП буксует. Форма ГЧП предполагает достаточно длительный (8-15 лет) период создания и окупаемости объекта, а госбюджеты планируются на 3-5 лет, и договариваемся мы с конкретными чиновниками, чьи обязательства никто не наследует. Сменился глава – сменились «потребности региона». Хотя признанный госдолг, в том числе региональный, мог бы фондироваться и принимать форму неких ценных бумаг, кроме того, есть формы долгосрочных договоров и другие механизмы, но как-то пока они у нас не приживаются.

НОСТРОЙ должен обеспечить действенный конвертер для трансформации проблем, которые имеют непосредственное отношение к стройке, в законотворческую инициативу. Без отраслевой конкретики законодательства все СРО останутся участниками политических игр,

в которых у них нет достаточной компетенции, а это уже тупик.

Нужно отладить механизм взаимодействия членов СРО с точками принятия решений. Саморегулирование буксует, потому что такой механизм не сложился. Этап становления остался позади, настала пора развития созданной системы.

По-прежнему стоит задача освободить строительные организации от несвойственных им функций, и саморегулирование могло бы развиваться в этом направлении. Но нужно признать, что базовые вопросы развития отрасли носят системный характер. Во все времена было сложно привлечь в строительство кредитные ресурсы, но когда этим начинают заниматься сами строители, ситуация только усугубляется. Остро стоит проблема подготовки кадров как рабочих, так и инженерных специалистов. Также нельзя развивать инновационную экономику без малого бизнеса, а старт-ап в стройке сейчас фактически невозможен.

**– На ваш взгляд, саморегулирование обладает необходимыми возможностями для представления отраслевых интересов в органах власти?**

– Нужно понимать, что в сфере представления и защиты отраслевых интересов есть определенные традиции. Существует РСС, существует РСПП, и если система СРО не займется продвижением необходимых строителям идей, этим займется кто-то другой.

Возможности для того, чтобы стать отраслевым лобби, у СРО есть, но существуют и проблемы. Серьезно дискредитируют систему так называемые СРО третьей волны. Ведь первыми в СРО, как правило, на базе уже действующих профессиональных союзов и ассоциаций объединились отраслевые компании. За ними подтянулись «губернаторские» и межрегиональные СРО, которые, как пылесос, собирали общестроительные компании. Эти процессы завершились в первые полтора-два года работы саморегулирования. Фактически в начале 2012 года уже не могло быть реальных строительных компаний, не охваченных саморегулированием. И вдруг появляются и регистрируются новые СРО. Возникает вопрос: а где раньше были эти сотни строительных компаний, которые туда вступают? Совершенно очевидно, что СРО третьей волны подбирают и аккумулируют фирмы-однодневки и решают чисто коммерческие задачи.

Отраслевые СРО понуждаются к действиям в верном направлении крупными игроками, которые туда входят. Межрегиональные СРО пытаются действовать в интересах своих членов, чтобы их просто не растерять. СРО «третьей волны» занимаемся отраслевой проблематикой не будут по определению, а тень от их деятельности падает на всю систему саморегулирования и дискредитирует ее.

Нужно признать, что мы в первую очередь говорим о бизнесе. Экономика саморегулирования как процесса должна быть позитивной. Если экономическое положение строительных организаций – членов СРО не будет улучшаться, то саморегулирование будет вызывать негативную реакцию. Вложения должны окупаться – это очевидно. Возможно, для дальнейшего развития вся система СРО и НОСТРОЙ как лидер процесса должны актуализировать направления своей работы в каждый временной период и определять необходимые стратегические мероприятия.

## Национальный центр «Специальный ресурс» определен оператором инвестиционно-строительного форума

21 декабря 2012 года состоялось первое заседание организационного комитета по подготовке объединительного инвестиционно-строительного форума Северо-Западного федерального округа, в рамках которого пройдет очередной Съезд строителей Северо-Запада. Организатором форума выступает АНО «Стратегическое партнерство по экономическому и социальному развитию северо-запада РФ», курирует подготовку форума полномочное представительство Президента РФ в СЗФО.

Стратегическое партнерство по развитию Северо-Запада создано на базе «Ассоциации Северо-Запад» этой осенью и 18 декабря 2012 года зарегистрировано в Минюсте. Учредителями партнерства

выступили 11 глав субъектов Федерации СЗФО и 42 представителя бизнеса и объединений предпринимателей. «Мы не будем сегодня скрывать, что у нас есть определенные непонимания, если не

больше, между теми и иными силами, которые действуют в строительном комплексе внутри региона. Есть желание полпредства уложить эти процессы в определенное русло. Мы умышленно говорим об

объединительном форуме. Будет ли это съезд или форум, но силы должны быть объединены. Мы должны построить площадку для ежегодного обсуждения вопросов и проблем региона», – поясняет намерения организаторов исполнительный директор партнерства Владимир Авдеев. Предполагается, что форум пройдет в конце мая – начале июня 2013 года и станет инструментом принятия кон-

кретных решений, исполнение которых будет обязательным для участников. Оператором форума определен один из учредителей АНО «Стратегическое партнерство по развитию Северо-Запада» – Национальный центр развития саморегулирования «Специальный ресурс». «Сегодня сделан первый шаг в направлении организации инвестиционно-строительного форума. Нам предложили

взять на себя функции его оператора. Мы готовы к работе и открыты для взаимодействия. Уверен, что состав оргкомитета не окончательный и будет расширяться заинтересованными лицами и организациями», – отметил генеральный директор национального центра «Специальный ресурс» Владимир Шахов. «Строительный Еженедельник» является генеральным информационным партнером форума.

# Партнерство профессионалов – залог успеха

Член совета СРО НП «Балтийский строительный комплекс» Михаил Любимов рассказал корреспонденту «Строительного Еженедельника» об итогах и дальнейших перспективах системы саморегулирования на пороге наступающего 2013 года. ➤

## – Как вы оцениваете систему саморегулирования в российской строительной отрасли на данном этапе ее развития?

– Институт саморегулирования на сегодняшний день обладает рядом очевидных плюсов. Одним из положительных моментов является то, что саморегулируемые организации активно участвуют в формировании нормативной базы, регламентирующей деятельность участников строительной отрасли. На уровне национальных объединений саморегулируемых организаций ведется разработка стандартов деятельности строителей и проектировщиков, осуществляется эффективное взаимодействие с органами государственной власти, позволяющее оказывать влияние на вопросы государственной политики в строительной сфере. Сформирована система обеспечения ответственности участников строительного процесса за вред, который может быть причинен в результате недостатков выполненных ими работ.

## – Какие вы можете назвать проблемы, стоящие перед институтом саморегулирования?

– Я считаю, что одна из главных проблем – наличие недобросовестных саморегулируемых организаций, дискредитирующих систему саморегулирования и не ставящих в качестве приоритетного направления своей деятельности повышение качества выполнения работ. Существование таких СРО связано с тем, что ряд вопросов, связанных с деятельностью саморегулируемых организаций, не урегулирован должным образом. Законодательство о саморегулировании нуждается в дальнейшем совершенствовании, и саморегулируемые организации принимают деятельное участие в этом процессе. Так, НП «БСК» разработало законопроект, направленный на борьбу с недобросовестными СРО. Этот законопроект получил высокую оценку на проходивших в июне этого года парламентских слушаниях в Госдуме РФ, посвященных перспективам и проблемам

деятельности СРО в строительной отрасли.

## – Каковы итоги деятельности вашей саморегулируемой организации в 2012 году?

– На протяжении всей своей деятельности мы тесно взаимодействуем с органами власти различных уровней с целью совместного поиска решений наиболее острых проблем отрасли. Примером такого взаимодействия является проведенная в сентябре этого года III Всероссийская научно-практическая конференция «Саморегулирование в строительном комплексе: повседневная практика и законодательство», которая собрала широкую аудиторию – представителей органов федеральной и региональной государственной власти, саморегулируемых

организаций и общественных объединений, участников строительного рынка. Все решения, принятые на конференции, нашли отражение в итоговой резолюции, которая была направлена в профильные органы государственной власти. Также представители нашего партнерства принимают активное

участие в деятельности профильных организаций и объединений. У нас сложились тесные и продуктивные отношения с Национальным объединением строителей. Вот уже несколько лет председатель совета партнерства Никита Загускин является заместителем председателя Комитета по страхованию и финансовым рискам, членом ревизионной комиссии, а также членом Комитета по подготовке кадров НОСТРОИ, а в сентябре текущего года президент НП «БСК» Владимир Чмырев был

избран в совет НОСТРОИ. На его плечи легла большая ответственность – представлять интересы строительных СРО Санкт-Петербурга в нацобъединении. Особо хочу отметить, что в рамках единой системы аттестации Национального объединения строителей в ноябре этого года сотрудники нашего партнерства успешно прошли аттестацию и получили аттестат эксперта НОСТРОИ.

## – Какие еще направления в деятельности партнерства вы можете выделить?

– Наше партнерство проводит активную работу по привлечению членов нашей СРО к участию в конкурсах профессионального мастера. По итогам 2012 года члены нашего партнерства стали лауреатами десятка профессиональных конкурсов, а НП «БСК» одержало победу в конкурсе «Золотой Меркурий» в номинации «За вклад в развитие российского предпринимательства». Не забываем мы и о социально значимых программах и проектах, оказывая в том числе и материальную поддержку.



## опрос

Продолжение. Начало на стр. 2

### Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St Petersburg:

– Из знаковых событий уходящего года хотелось бы отметить, что в Ленинградской области с приходом нового губернатора и сменой команды намечались изменения в работе с инвесторами, в частности в сторону упорядочения девелопмента. Новая команда демонстрирует достаточно понятный подход, и с учетом того, что творится в городе, такая позиция уже серьезно влияет на расклад сил на девелоперском рынке. Можно прогнозировать, что в ближайшее время Ленинградская область будет выигрывать у города конкуренцию за инвестиции.

### Николай Гражданкин, начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой»:

– В наступающем году ждем стабильного спроса на недвижимость, ясной градостроительной политики, отсутствия со стороны правительства очередных инициатив, расширяющих строительный рынок. Чтобы экономика России была в устойчивом росте, чтобы баррель нефти дорожал. Хочется, чтобы мы строили жилье и оно было востребовано и, главное, доступно для горожан.

### Евгений Айтжанов, генеральный директор АТС Малиновка – Дачные поселки:

– В 2013 году я ожидаю начало духовного перерождения России. Мне видится, что посылы, заложенные в фундамент преобразований, послужат старту глобальной мировой человеческой реформы – люди, которые надеются на правительства любой из стран, погибнут от голода и венерических болезней. Останутся только самодостаточные, здоровые и умные. А из-за изменений климата обнаружится мировое правительство, которое будет назначать ответственных за административное управление регионами. А если серьезно, то мы рассчитываем на окончательную смерть рынка индивидуальных земельных участков. Стремительно развивавшаяся в 2012 году ситуация, когда покупатель рублем выбирал участки в комплексе освоенных поселений, наконец-то приближает надежды к реалиям, что мы переходим в цивилизованный рынок купли-продажи и управления землей. Рынок индивидуальных земельных участков канул в прошлое, или реализуется по бросовой цене.

### Сергей Ярошенко, генеральный директор ООО «КВС»:

– Как отец хоч, чтобы дети поменьше болели, а как руко-

водитель – чтобы наступающий год был для компании таким же щедрым на новые, интересные проекты, как и уходящий год.

### Дмитрий Брызгалин, генеральный директор ГК «ГОРОД»:

– Для нашей компании наступающий 2013 год – это еще один год динамичного развития. В будущем году мы планируем вывести на рынок Санкт-Петербурга новые проекты. Первым станет новый жилой комплекс на 43 тыс. кв. м жилья, который будет располагаться в Приморском районе Санкт-Петербурга. Отпразднуют новоселье жители первой очереди нашего ЖК «Ленинский парк». Начнется строительство второй очереди ЖК «Прибалтийский».

### Александр Погодин, первый заместитель генерального директора ГК «Пионер» направление Санкт-Петербург:

– В 2013 году мы ждем от строительного рынка продолжения динамичного развития, которое наблюдали в уходящем году, когда цены и активность спроса практически вернулись к докризисным показателям. На сегодняшний день глобально спрос на рынке жилой недвижимости не удовлетворен. По нашим

прогнозам, такое положение дел сохранится и в среднесрочной перспективе. Учитывая это, наша компания будет наращивать количество проектов. В начале следующего года в активную стадию войдет работа по строительству двух новых объектов.

### Сергей Ефремов, коммерческий директор ГК «РАЗМАХ»:

– Очень хотелось бы в новом году урегулировать все спорные вопросы вокруг реализации строительных проектов в историческом центре. Мы хотим работать по внятным правилам, которые могли бы быть приняты обществом, но в то же самое время и давали возможность застройщикам воплощать свои идеи на благо развития города. Пусть 2013 год станет годом, когда все заинтересованные группы лиц смогут договориться между собой ради достижения одной общей цели – создания комфортных условий для проживания и работы петербуржцев при условии сохранения исторического наследия.

### Владимир Шахов, генеральный директор Национального центра развития саморегулирования «Специальный ресурс»:

– Прежде чем говорить об ожиданиях, хочу отметить, что с точки зрения судьбы

системы саморегулирования уходящий 2012 год стал переломным. Важно, чтобы строительное сообщество пришло к пониманию, что сегодня их интересы реально мало кто защищает. Беда НОСТРОИ в том, что он в силу федерального закона оказался вне конкуренции. Есть пожелание, чтобы в наступающем году строители наконец обрели эффективное представительство в органах госвласти – может быть, в конкурентной борьбе существующих организаций, а может быть, в лице новых объединений на региональном уровне.

### Александр Львович, генеральный директор строительной компании «Навис»:

– В 2012 году рынок динамично и поступательно шел вверх. Сегодня можно уверенно говорить о восходящем тренде, безусловно, положительном для застройщиков. Надеюсь, он сохранится и в будущем. При этом резких скачков цен не было – строительная отрасль вновь активно развивается, заявляя о новых комплексных проектах и отдельных объектах. Так, только наша компания – «Навис» – в этом году вывела на рынок два новых проекта – загородный малоэтажный комплекс «Щегловская усадьба» во Всеволожском районе и многоквартирный жилой комплекс

«Созвездие» в Мурино. Мы надеемся, что в 2013 году сможем продолжить эту традицию и запустим новый проект в Московском районе.

### Игорь Герасименко, коммерческий директор объединенной проектной группы RedLine:

– От Нового года мы ждем интересных, креативных проектов для себя и для всего рынка в целом. Мы надеемся на стабильное состояние экономики, поскольку в конечном счете эффективность нашей работы зависит от этого фактора. Также мы рассчитываем, что продолжится тенденция повышенного внимания со стороны застройщиков и собственников бизнеса к внешнему и внутреннему облику объектов.

### Зоя Захарова, генеральный директор компании London Real Invest:

– Думаю, 2013 год станет продолжением трендов, сформировавшихся в течение этого года. В частности, это жесткая экономия бюджета со стороны города по отношению к инвестиционным и инфраструктурным проектам. Основными сегментами, на которых будет сконцентрирован интерес инвесторов, будут земельные участки под жилую застройку в городе и ближайших пригородах, торговля и гостиничный сегмент.



## С Новым Годом!

Компания «Первый БИТ» поздравляет Вас с Новым годом!

Желаем Вам финансового благополучия, новых проектов. Долговечного счастья и крепкого здоровья Вам и Вашим близким!

С уважением, коллектив компании «Первый БИТ»

БИТ:Строительство – система управления строительной организацией на базе 1С

(812) 320-20-55

www.prorab.ru



### опрос

**Юрий Борисов, управляющий партнер группы компаний «АйБи Групп»:**

– От 2013 года мы, во-первых, ждем 13%-го роста продаж, во-вторых, уменьшения налогов на 13%, в-третьих, по 13 дополнительных квадратных метров жилья на каждого жителя нашего города. Думаю, число 13 станет магическим. Мы все так устали от высокосного года, что хочется какого-то волшебства.

**Дмитрий Некрасов, генеральный директор ООО «Трансмашпроектстрой»:**

– Думаю, нашу компанию ждет стабильное состояние. Власть по-прежнему будет преподносить сюрпризы. Кризис не ослабнет, когда закончится – неизвестно. Можно назвать этот прогноз пессимистичным, можно реальным. Хотя хочется чего-то нового и на рынке, и от власти, и в работе.

**Елена Лашкова, генеральный директор группы компаний «ГЕОИЗОЛ»:**

– В связи с тем что конец света мы успешно пережили, то в первую очередь жду, чтобы не состоялся прогноз тех, кто нам предвещает еще одно, так похожее на стихийное бедствие явление под названием кризис. Жду стабильности на строительном рынке, жду улучшения инвестиционной политики в нашем

городе. В этом направлении пора от слов переходить к делу, почему бы это не сделать уже в 2013 году? Ждем новых, сложных, масштабных и одновременно интересных проектов – это рождает азарт. А ведь, как известно, когда бизнес перестает быть азартным, он перестает быть успешным.

**Александр Шабасов, председатель совета директоров консультационного центра «Альтаир»:**

– Настрой позитивный. Я хочу, чтобы наконец-то остановилось все строительство в городе и не подписывался ни один акт. Это была бы самая шикарная пауза для раздумий. Тогда будут законные основания ничего не делать. Дальновидные будут жировать, а остальным придется работать.

**Елена Венцель, начальник отдела развития ЗАО «Группа Прайм» (входит в группу компаний PRIME GROUP):**

– Лучшее для нашего рынка – это отсутствие сильных колебаний. Надеемся, что нас ожидает плавный рост рынка, без резких скачков и катаклизмов. От наступающего года Эмеи девелоперы ждут мудрых решений в таких актуальных вопросах, как снятие административных барьеров

для разработки проектов планировки, взвешенных, продуманных и согласованных действий по неохватному обеспечению территорий Санкт-Петербурга и Ленобласти социальной и инженерной инфраструктурой, изменение морально устаревших норм и стандартов проектирования. Надеюсь, такие решения грядущий год нам подарит.

**Вероника Лежнева, руководитель отдела исследований компании Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге:**

– В 2012 году был отменен один из знаковых интересных проектов города – «Набережная Европы», отменена существующая система разработки и утверждения ППТ. Пока остается непонятной ситуация с транспортно-инфраструктурными проектами. Возникает ощущение, что город «подвис» в развитии. Несмотря на некоторый пессимизм в оценке текущей ситуации на рынке недвижимости Петербурга, хочется видеть будущее в некоем позитивном ключе. Так что от 2013 года мы ждем прежде всего озвучивания и начала реализации стратегии развития города на ближайшие годы, установления четких и понятных правил игры в строительном секторе и завершения некоторых

особенно громких проектов (как, например, вторая сцена Мариинского театра и стадион на Крестовском).

**Лев Каплан, вице-президент, директор «Союзпестрой»:**

– В наступающем 2013 году «Союзпестрой» будет стремиться реализовать направление поддержки малого и среднего строительного бизнеса. Надеемся, что компании «Союзпестрой», составляющие этот сегмент рынка, наконец ощутят поддержку не только города, но и строительного сообщества и смогут в полной мере реализовать свои производственные мощности. Уверены, что, объединившись, компании среднего и малого строительного бизнеса смогут выжить в непростых экономических условиях и принести ощутимую пользу нашему любимому городу.

**Людмила Рева, директор ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate:**

– От рынка в 2013 году ждем поступательного развития во всех его сегментах, роста количества сделок, активного развития девелоперских проектов. Что касается ASTERA, то компания продолжит свое развитие в регионах. Я, в частности, жду от наступающего года большого количества перспективных проектов

и неиссякаемой энергии для их плодотворной реализации.

**Сергей Пичугин, директор ЗАО «БЭСКИТ»:**

– Как обычно, перед Новым годом все мы мечтаем о добром, в первую очередь чтобы не болели наши родные и близкие, особенно дети. Надеемся, что у нас всех все будет хорошо и будет меньше проблем. А по поводу проблем всегда вспоминаю слова о том, что 90% проблем к нам не относится, а решение остальных 10% от нас не зависит.

**Ксения Морковкина, директор по развитию СК «Темп»:**

– В 2013 году нас ждет много открытий и интересных событий, и мы верим в то, что это будет один из наиболее успешных периодов деятельности компании. В 2013 году мы завершаем строительство и выводим на рынок новый для Петербурга продукт – квартиры высокого ценового сегмента, полностью готовые для проживания.

**Михаил Медведев, генеральный директор группы компаний «ЦДС»:**

– В 2013 году мы планируем увеличение объемов застройки. В следующем году собираемся вывести на рынок 7 новых объектов, в том числе новые крупные

проекты комплексного освоения территорий. Также планируем начать активное продвижение в новых регионах, таких как Архангельская область, Красноярский край, Республика Коми и др. Своим партнерам и коллегам хочется пожелать успехов в бизнесе, стабильности, новых проектов, уверенности в завтрашнем дне.

**Ольга Савичева, генеральный директор ТД «Лоймина»:**

– От наступающего 2013 года мы ждем, как ни банально, только хорошего. У нас много планов: в январе будет представлена новая коллекция обоев премиум-класса, в течение года – открытие новых магазинов и расширение дилерской сети. Кроме того, мы намерены создать грандиозный проект для молодых дизайнеров.

**Юха Вятто, генеральный директор ЗАО «Лемминкяйнен Рус»:**

– Мы ждем вывода новых проектов в продажу. В нашей компании запланирован запуск двух проектов на Васильевском острове и одного в Адмиралтейском районе на Обводном канале. Речь идет о проектах квартальной застройки, на территории которых через несколько лет появится жилье комфорт-класса.



интервью

## Дмитрий Чернейко: «Цель нашей работы – сбалансировать рынок труда Петербурга»

В уходящем году в строительной отрасли Петербурга было занято 256,9 тыс. человек – это 10,3% от всех работающих. О новых правилах игры на строительном рынке, о решении проблем с нелегальными мигрантами корреспонденту «Строительного Еженедельника» Марине Зыряновой рассказал Дмитрий Чернейко, председатель Комитета по труду и занятости населения Администрации Санкт-Петербурга. ➔

### – Что собой представляет рынок труда в Петербурге?

– Рынок труда Петербурга – это совокупность отношений по найму и использованию персонала, а также услуг по профессиональному обучению настоящих и потенциальных работников. И наша главная задача – выстроить баланс трудовых ресурсов для ключевых отраслей, в том числе и для строительной, с их просчетом на пятилетнюю перспективу. Наиболее эффективной эта работа будет в том случае, если ее проводить в тесном сотрудничестве с самими работодателями. В частности, в строительной отрасли на базе строительных ассоциаций, существующих СРО. Тем более что финансовые ресурсы есть. Те СРО, где я был, располагают свыше 5 млрд рублей накопленных средств. Также необходимо разработать профессиональные стандарты для отраслей. Если работодатели, отраслевые ассоциации включатся в процесс разработки таких стандартов, в соответствии с их запросами будут проводиться обучение и переподготовка кадров в учреждениях профессионального образования. В итоге работодатели получат ровно тех специалистов, которые им необходимы. В комплексе с выстроенными балансами трудовых ресурсов это поможет решить проблему кадрового дефицита в ключевых отраслях городской экономики, в том числе в строительстве.

### – Для чего нужно выстраивать баланс трудовых ресурсов?

– Всего в городе 2,5 млн рабочих мест, около 0,5 млн человек ежегодно меняют работу. Это очень высокие темпы ротации. В строительной отрасли они еще выше, так как работа носит сезонный и проектный характер. Поэтому необходимо совместно с работодателями определиться, сколько и каких специалистов необходимо для отраслей экономики Петербурга. А задача городской администрации – решить вопрос, откуда привлечь этих специалистов. Часть из них – это выпускники петербургских училищ и вузов, которые получили образование по определенным профессиональным и образовательным стандартам, прошли практику в строительных компаниях города, причем именно на том оборудовании, которое применяется сегодня, и, что еще важнее, будет применяться завтра, часть – работники из российских регионов, а также из Казахстана и Беларуси. Все остальные – легальные трудовые мигранты из-за рубежа, при этом должно быть четко определено, сколько иностранных и иногородних работников необходимо Петербургу, и на какой срок.

### – Как будет решаться проблема с жильем для приезжих работников?



Фото: Елена Кривоносова

– Ее можно решить с помощью предоставления жилья на условиях социального найма, обеспечения льготной ставки по ипотеке. Можно поставить временные общежития прямо на территории стройплощадок, а можно действовать систему доходных домов, где за небольшую разумную плату будут предоставлены вполне комфортные условия проживания. В любом случае, денег города на решение этой проблемы не хватит, предполагается привлекать инвесторов на основе государственно-частного партнерства.

### – Как обстоят дела с нелегальной миграцией в Петербурге?

– На данный момент проблема нелегальной миграции в городе стоит достаточно остро, но с нею мы будем потихоньку разбираться. Система складывалась 10 лет – это очень емкий, дорогой и опасный рынок. В один день он не поменяется. Нужны очень веские и замещающие стимулы для предпринимателей.

Наша задача – максимально легализовать рынок иностранной рабочей силы и сократить его до размеров, необходимых городу. Итоговое число мигрантов, к которому мы стремимся, – это 200-300 тыс. человек, или не более 10% от экономически активного населения Петербурга.

### – В каких отраслях экономики Петербурга больше всего нелегальных мигрантов?

– Думаю, где-то в равных долях это строительство и ЖКХ. ЖКХ вообще очень

туманная сфера. Есть управляющая компания, а дальше ничего не известно.

### – Как город планирует решать проблему нелегальной миграции в строительной отрасли?

– Строители, которые работают в статусе генподрядчиков, действительно не нанимают нелегальных мигрантов. Однако они зачастую есть у субподрядчиков и субсубподрядчиков, в чью деятельность генподрядчик предпочитает не вмешиваться. Поэтому со следующего года мы во всех инвестиционных контрактах планируем прописать не просто обязательства соблюдать миграционное законодательство и технику безопасности, а запрет на нахождение на территории стройки любых третьих лиц, то есть всех, кто не состоит с генподрядчиком, субподрядчиком или субсубподрядчиком в трудовых отношениях. Если на стройке появляется любое постороннее лицо, неважно, мигрант это, зашедший в гости, или ребенок, решивший полазать по крану, компания-генподрядчик, у которой заключен с городом договор, получит штраф в размере не менее 200 тыс. рублей. И этой меры, поверьте, будет достаточно.

Пока такое предложение принципиально губернатором поддержано, ждем решений на бумаге.

### – Будут ли распространяться эти правила на другие отрасли экономики города?

– Эти правила будут работать при заключении всех контрактов, где заказчи-

ком выступает город. Например, мы обязательно обратим пристальное внимание на рынок пассажирских перевозок, да и на другие отрасли.

### – Как часто на стройках происходят несчастные случаи?

– Наш комитет вместе со Следственным комитетом занимается всеми несчастными случаями, которые происходят на городских стройках. Часто человека, который погиб на строительной площадке, просто вытаскивают за ее пределы. И потом очень сложно докопаться до истинной причины смерти. При этом, как правило, он не является гражданином РФ, у него нет разрешения на работу, нет трудового договора, а значит, ничего не нарушено, не может быть никаких претензий к подрядчику. Человек просто зашел на стройку, просто умер. Таких эпизодов происходит сотни в год. И если не принять жесткого решения, то будут продолжать гибнуть люди, будет использоваться рабский труд.

### – Как можно изменить ситуацию?

– Нелегальную миграцию можно искоренить только одним путем – урегулировав спрос на иностранных работников. Понимая структуру рабочих мест в отраслях городской экономики на ближайшие 3-5 лет, мы сможем выяснить, сколько иногородних и иностранных работников нужно, какой они должны быть квалификации, какой срок должны отработать в городе. В итоге мы сможем легально и цивилизованно привлечь мигрантов из регионов России и из-за рубежа. В городе не должно остаться тех, кто приехал сюда просто поискать работу. Все процессы по подбору для иностранных граждан рабочих мест в Санкт-Петербурге должны быть перенесены в страны исхода. Главная цель нашей работы – выстроить сбалансированный рынок труда в Петербурге и обеспечить гарантированную поставку кадров в город.

### справка

➔ Квота на выдачу разрешений на работу иностранцам на 2013 год составила 154 188 единиц (на 2012 год – 167 443 единицы). Потребность в иностранных рабочих местах в строительстве на 2013 год составила 57 512 человек. В течение 9 месяцев 2012 года в Петербурге трудились 136 тыс. иностранных трудовых мигрантов, из них в строительстве – 25,2 тыс. (18,5%).

**персонал**

# Добровольно-принудительное веселье

**Андрей Семериков** / По данным исследования HeadHunter, каждый второй сотрудник не хочет идти на новогодний корпоратив. Между тем специалисты по персоналу считают, что такие мероприятия способствуют сплочению коллектива и формированию лояльного отношения к компании. ➔

«Корпоративные мероприятия, безусловно, необходимы. Их цель – сплотить коллектив, предоставить возможность познакомиться и более близко пообщаться с сотрудниками из разных подразделений, которые в рабочие дни сталкиваются редко. Плюс есть возможность понаблюдать за поведением сотрудников в нестандартной обстановке», – говорит Анастасия Полевая, руководитель отдела персонала ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate.

«Мероприятия в компаниях – это важная составляющая корпоративных коммуникаций. Они помогают участникам почувствовать себя частью одной команды, нацеленной на достижение общего результата. Все это, несомненно, повышает лояльность к компании», – уверена Марина Беляева, директор административного департамента Normann.

Ольга Юрочкина, начальник отдела кадров ИСК «Отделстрой», считает, что корпоративы полезны для формирования команды. «На новогоднем корпоративе все с нетерпением ждут поздравления генерального директора с подведением итогов года, приятными словами благодарности, рассказом о планах компании на будущее. От этого на душе становится теплее, и испытываешь гордость за компанию», – рассказывает госпожа Юрочкина.

«Неформальная атмосфера помогает людям почувствовать себя частью большой корпорации со своими правилами, историей, культурой, этическими ценностями. А руководителям – увидеть скрытые возможности своих подчиненных, взглянуть на них другими глазами и оценить потенциал. К тому же для специалиста по кадровому делу корпоратив – это всегда способ вовремя протестировать атмосферу в коллективе, понять мотивацию сотрудников, выявить назре-



Чаще всего в новогоднем застолье с коллегами и начальством заинтересованы те работники, в чьих компаниях царит демократия

вающий конфликт, снять психологическое напряжение», – поясняет Юлия Маевская, директор по персоналу холдинга RBI.

Треть опрошенных HeadHunter работников признались, что в их компании посещение корпоратива является добровольно-принудительным. Хотя руководство напрямую не заставляет их посещать корпоративные мероприятия, все же в компании существует негласное правило, согласно которому присутствие на корпоративе «очень желательно». Еще 9% опрошенных утверждают, что посещение этого мероприятия обязательно. И если в большинстве случаев из-за игнорирования вечеринки ничего страшного

не произойдет, то иногда работника может ждать неприятный разговор (13%), выговор (3%) и даже штраф (3%).

«Мы всегда стараемся сделать корпоратив не местом отбывания повинности, а площадкой для раскрытия талантов. Посещение – на усмотрение сотрудников, но обычно наш зал всегда полон», – делится Алексей Устинов, директор по персоналу и корпоративным вопросам ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург».

Юлия Паршина, главный администратор ЗАО «ВТБ-Девелопмент», уточняет, что на корпоративных мероприятиях компании обязательно присутствуют руководители

компании, явка сотрудников остается на их усмотрение, но обычно приходят все.

Ольга Юрочкина отмечает, что посещение корпоративов компании не является принудительным, но все сотрудники с нетерпением ждут их и очень расстраиваются, если в силу разных причин не могут их посетить.

Юлия Маевская, напротив, говорит, что посещение корпоративных мероприятий является обязательным для всех сотрудников холдинга. «Конечно, неявка на корпоративное мероприятие к серьезным санкциям для «прогульщиков» не ведет, но регулярное манкирование корпоративных праздников – это повод задуматься о том, насколько сотрудник разделяет ценности компании и заинтересован в ней работать», – полагает госпожа Маевская.

«Корпоративные мероприятия компании проходят в будние дни и, конечно, мы призываем присутствовать всех сотрудников. К посещению никогда не обязываем, тем более что необходимости такой нет. Все сотрудники сами с удовольствием принимают участие», – рассказывает Анастасия Полевая.

По данным опроса HeadHunter, чаще всего в новогоднем застолье с коллегами и начальством заинтересованы те работники, в чьих компаниях царит демократия (70%). Каждый второй опрошенный, на работе у которого практикуется обязательное или добровольно-принудительное посещение мероприятий, пойдет туда вынужденно.

В исследовании отмечается, что большинство работников не любят корпоративы в первую очередь потому, что на них нельзя расслабиться (37%), а каждому третьему (35%) неприятно видеть коллег и начальство в подвыпившем состоянии.

## Поле для креатива

**Андрей Семериков** / Оптимальным количеством корпоративов, по оценкам HR-специалистов, является 2-3 мероприятия в год. Причем желательно, чтобы хотя бы одно из них было в формате team building.

«Идеальная формула по числу корпоративов для компаний, где работает более 500 сотрудников – два плановых и одно мероприятие-сюрприз в год. На деле же удается провести один, максимум два корпоратива», – рассказывает Алексей Устинов, директор по персоналу и корпоративным вопросам ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург». В компании «Отделстрой» оптимальным числом корпоративов считается 4-5 в год. Мы проводим 5 корпоративных мероприятий: Новый год, 23 Февраля, 8 Марта, день рождения компании и День строителя, перечисляет Ольга Юрочкина, начальник отдела

кадров ИСК «Отделстрой». Затраты на корпоратив зависят от масштаба мероприятия и количества сотрудников. Марина Беляева, директор административного департамента Normann, подсчитала, что корпоратив, рассчитанный на 120 человек, в среднем обойдется в 1,5 млн рублей. «Логика затрат проста, – поясняет Алексей Устинов. – Либо вы платите ровно столько, сколько позволяет бюджет, либо творите сами, что, конечно же, дешевле, но безумно сложно». Юлия Паршина, главный администратор ЗАО «ВТБ-Девелопмент», подтверждает, что значительные суммы можно сэкономить за счет активного участия сотрудников в мероприятиях. Для того чтобы корпоративные мероприятия не приедались сотрудникам, компании стараются каждый раз придумать что-то новое. «Мы стараемся неформаль-

но подходить к программе и формату всех мероприятий. Например, на 8 Марта учитываются пожелания женской части «Отделстрой», поэтому обычно мы идем в ресторан. 23 Февраля – более суровый, мужской праздник. Чаще мы его отмечаем в формате состязания в боулинг, а один раз даже устраивали лыжный забег в парке напротив нашего строящегося объекта «Новый Оккервиль». День строителя традиционно проводим на природе у водоема, со спортивными играми, конкурсами, танцами», – рассказывает Ольга Юрочкина. «Все корпоративные мероприятия нашей компании проходят в формате team building. Это и выезды на природу, и соревнования, и активные игры, после которых всегда следует банкетная часть. Во время праздничного банкета, посвященного Новому году, большое внимание всегда уделяется

награждению сотрудников за их успехи в отчетном году», – комментирует Анастасия Полевая, руководитель отдела персонала ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate. «Корпоративные мероприятия в нашей компании можно разделить на две группы: развлекательные, направленные на отдых и неформальное общение, и учебные – для развития деловых качеств и ключевых компетенций. К первой группе относятся традиционные летний выезд, который организуется, как правило, в последнюю неделю июля и проходит на свежем воздухе, турнир по боулингу, приуроченный ко дню рождения компании, и корпоративный Новый год (детский и взрослый). К учебным относятся тренинги и адаптационные мероприятия для линейных сотрудников, а также менеджерские сессии для руководителей, которые проводятся несколько раз в год», – уточняет Юлия Маевская, директор по персоналу холдинга RBI. «Летом, как правило, мы стараемся выехать на природу, а зимой проводим корпора-

тивы в ресторанах. Всегда стараемся, чтобы праздник был запоминающимся. Например, в прошлом году мы играли в пейнтбол, а этот зимний корпоратив в честь Нового года провели в духе «Стиля», где сотрудники готовили собственные выступления», – отмечает Вера Соснина, менеджер по персоналу АРИН. Новый год опрошенные «Строительный Еженедельник» компании либо уже отметили, либо будут праздновать в ближайшее время. «Этот новогодний праздник Normann будет посвящен церемонии «Оскар». Отмечать будем в ресторане, где будут все атрибуты премии: и красная ковровая дорожка, и пап-раци, и номинации», – рас-

крывает подробности праздника Марина Беляева. Похожий по сценарию праздник пройдет по сценарию вручения кинопремии «Оскар». Будут показаны несколько кинозарисовок, снятых и смонтированных на профессиональной киноаппаратуре, с участием в главных ролях сотрудников компании», – рассказывает Юлия Маевская. «Новый Год будем праздновать в Доме архитектора на Большой Морской. Предстоит экскурсия по парадным залам особняка Половцева, фотосессия в интерьере дворца», – делится планами Юлия Паршина, главный администратор ЗАО «ВТБ-Девелопмент».

**цифра**

**1,5 млн рублей –**

средняя стоимость корпоратива, рассчитанного на 120 человек

ИТОГИ

# Отсев пустой породы

**Антонина Асанова** / Завершающийся 2012 год не решил проблему дефицита профессиональных кадров в строительной отрасли. Несмотря на возросшее число претендентов на управленческие должности, проблема подбора высококлассных менеджеров по-прежнему остра.

Невзирая на отмену многих крупных проектов и фактическое прекращение утверждения проектов планировки новых кварталов в 2012 году, активность на рынке труда в строительной отрасли значительно выросла как со стороны специалистов, так и со стороны компаний.

«За 11 месяцев 2012 года количество вакансий в строительстве, размещенных на нашем портале по Санкт-Петербургу, на 28% превысило показатели аналогичного периода прошлого года, – рассказывает руководитель пресс-службы HeadHunter по Санкт-Петербургу Ольга Шматко. – Количество людей, ищущих работу в этой отрасли, за последний год возросло более чем вдвое». Однако по-прежнему среди притока нового персонала минимальную долю составляют квалифицированные рабочие строительных специальностей, отмечают в HeadHunter. «По отдельным рабочим профессиям на одну вакансию приходится меньше одного резюме активных соискателей, – говорит Ольга Шматко. – На пике востребованности сварщики, каменщики, бетонщики, монтажники систем ОВК, слесари-сантехники, машинисты строительной автотехники, арматурщики, отделочники, электрики».

Дефицит квалифицированных сотрудников характерен не только для рабочих специальностей, но и для «белых воротничков», и для менеджеров всех уровней. «Для нашей

## Соотношение количества резюме к числу вакансий в строительстве

Инженер-проектировщик

1,3

Главный инженер

2,8

Инженер по эксплуатации

5,3

Руководитель проекта

8,1

Источник: HeadHunter



Желающих стать руководителями в 2012 году стало больше, но профессионалов среди них не так много

компании в 2012 году самой востребованной профессией по-прежнему остается инженер-строитель», – уточняет директор по персоналу компании «Интарсия» Анна Подоляк. Кроме того, в дефиците все специалисты, которые связаны с проектированием и сопровождением проектирования, и в частности специалисты по качеству проектов, ГИПы, руководители по подготовке проекта, добавляет начальник отдела персонала компании Setl City Лидия Барминова. Также в связи с изменениями земельного законодательства формируется спрос на специалистов в области земельного права, отмечают эксперты. А из-за усилившейся борьбы за покупателя компании наращивают отделы маркетинга и рекламы.

Проблему кадрового дефицита компании решают по-разному. «Все большую популярность приобретает вариант поиска специалиста в другом регионе с его последующим переездом, поэтому в целом дефи-

цитность несколько снижается», – приводит пример аналитик отдела исследований рынка труда и кадрового консалтинга EMG Professionals Юлия Турзай.

Вторая тенденция, значительно усилившаяся в этом году, – наем молодых выпускников. «Наиболее заметным трендом этого года стало появление на рынке труда молодых квалифицированных специалистов с опытом работы 2-3 года, которые «заточены» на развитие, которых интересуют различные новшества и инновации, – рассказывает Лидия Барминова. – Они готовы на расширение своего функционала и всем интересуются». В итоге в течение года среднее предложение по заработной плате для специалистов без опыта работы выросло на 17% – до 35 тыс. рублей. Это на 60% выше среднерыночных для Петербурга предложений молодым специалистам, рассказывает Ольга Шматко.

Для поиска топ-менеджеров такие способы закрытия кадрового дефицита, к сожалению, не подходят. Между тем в условиях кризиса компании как никогда нуждаются в высокопрофессиональных руководителях.

«Мы можем констатировать, что в этом году успешны те компании, которые в предыдущие годы и в данный момент собирают профессионально сильную команду топ-менеджеров и специалистов, – говорит управляющий партнер консалтинговой компании HR Solutions Рафаил Алиев. – Прежде всего это профессиональные строители, финансисты, коммерсанты и маркетологи. К сожалению, спрос на таких менеджеров, имеющих в своем профессиональном багаже опыт реализации интересных проектов, неуклонно растет – их не становится значительно больше из года в год».

Постоянная необходимость в высококлассных специалистах подпитывается и тем, что, осознавая свою ценность, они не спешат устроиться в одну компанию надолго. «В связи с нестабильностью рынка специалисты-управленцы продолжают работать в рамках конкретных проектов, а не в компании в целом», – отмечает госпожа Турзай.

«В частности, ощущается нехватка менеджеров со знанием иностранного языка, международным опытом строительства, опытом работы с западными проектировщиками, консультантами и гостиничными операторами, – уточняет Рафаил Алиев. – Отмечается потребность в руководителях, способных управлять географически разнесенными строительными проектами в области коммерческого и промышленного строительства, а также масштабными стройками в качестве генпродюцера». Кроме того, собственники более пристально стали относиться к управленческой квалификации и к обладанию навыками проектного менеджмента и дистанционного управления.

Особенность рынка в том, что дефицит высококлассных специалистов – скрытый. Претендентов на руководящие позиции существенно больше количества открытых вакансий. И это еще больше осложняет поиск менеджеров для компаний. «Специалистов на рынке очень много, а вот компетентных среди них можно по пальцам пересчитать, – подводит итог консультант по подбору персонала направления «Недвижимость и девелопмент» компании «АНКОР Бизнес решения» Александра Пузанова. – Многие компании очень торопятся в найме сотрудников. Порой эта спешка приводит к тому, что компании жалуются на своем решении и расстаются с человеком».

## Дозированный рост

**Антонина Асанова** / Средний рост зарплат в строительной отрасли ненамного обгоняет уровень инфляции. В условиях конкуренции за сотрудников компании стараются привлечь хороших специалистов компенсационными пакетами.

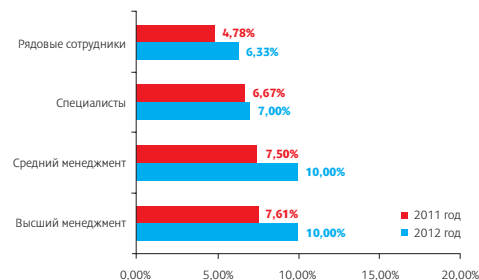
По оценкам экспертов, рост средних зарплаток в строительной отрасли за год составил от 6 до 10%. «Строительная отрасль – одна из немногих в Санкт-Петербурге, в которых в 2012 году был пусть и небольшой, но рост зарплатных плат», – говорит руководитель пресс-службы HeadHunter

по Санкт-Петербургу Ольга Шматко. Средняя зарплата в отрасли, по данным портала, составляет 42,5 тыс. рублей. «В среднем заработная плата по компании выросла на 10-12%, – рассказывает начальник отдела персонала компании Setl City Лидия Барминова. – Наименьший рост отмечается у административного персонала, наибольший – у сметчиков». «В нашей компании ежегодно проводится индексация заработной платы, особенно это касается персонала, который задействован в производстве или обслуживает производство», – подтверждает и директор по персоналу компании

«Интарсия» Анна Подоляк. Высший сегмент менеджмента, как правило, оценивается по результатам работы – с помощью бонусов. Во многих компаниях внедрена система KPI, объясняют эксперты. «Снизившаяся доходность многих проектов притормозила рост зарплат топ-менеджеров в отрасли, – утверждает управляющий партнер консалтинговой компании HR Solutions Рафаил Алиев. – Хотя в ряде случаев выросла бонусная часть, завязанная на успешную реализацию проекта». В условиях необходимости конкурировать за персонал компании расширяют компен-

сационные пакеты работников. «В такой ситуации ожидания кандидатов на рынке труда естественным образом повышаются, – рассказывает Анна Подоляк. – В связи с этим строительные компании, и нашла в том числе, разрабатывают и внедряют все более привлекательные социальные пакеты для своих работников». «Более половины предлагают всем работникам добровольное медицинское страхование, остальные – отдельным категориям сотрудников, в основном управленцам и ведущим специалистам, – добавляет аналитик отдела исследования рынка труда и кадрового консалтинга EMG Professionals Юлия Турзай. – Почти все эти компании включают в пакет ДМС стоматологическое лечение, реж – страхование одного или нескольких

## Средний процент повышения заработной платы сотрудникам отрасли строительства



Источник: EMG Professionals

членов семьи работника». Ситуация сохранения стабильности уровня заработной платы приносит существенные плюсы для компаний,

отмечают эксперты. В первую очередь затормозившийся рост зарплаток не создает предпосылок для смены специалистами работы.

## новости «Союзпестрой»

## Выступление Л.М. Каплана на X Съезде строителей

3 декабря прошел десятый, юбилейный Съезд строителей Санкт-Петербурга. Предоставляя слово для доклада вице-президенту, директору «Союзпестрой» Л.М. Каплану, председательствующий на съезде А.И. Вахмистров отметил, что «Лев Моисеевич по традиции завершит деловую часть съезда» и поднимет остро актуальные для Санкт-Петербурга вопросы о проблемах среднего и малого строительного бизнеса. Директор «Союзпестрой» так объяснил причины, заставляющие его в последние годы постоянно поднимать эту тему: «Во-первых, подавляющая часть присутствующих в этом зале работают в данном сегменте рынка и из года в год ожидают положительных перемен в своей деятельности. Во-вторых, потому что положительных перемен не только не происходит, но и наоборот, ситуация стремительно ухудшается». «Такая тенденция в корне противоречит основным законам рыночной экономики, ведет к сокращению рабочих мест, потере строительных мощностей и кадрового потенциала, к снижению поступлений в городской бюджет и препятствует развитию среднего класса и, следовательно, становлению гражданского общества в нашем городе», – подчеркнул он. И завершил свое выступление почетный строитель Санкт-Петербурга призывом к объединению: «Мы призываем все компании малого и среднего строительного бизнеса объединить наши усилия и вместе с «Союзпестроем», который является выразителем их интересов, бороться за свое выживание».

## Форум по малому предпринимательству

12 декабря состоялся X Форум субъектов малого и среднего предпринимательства Санкт-Петербурга, организованный Санкт-Петербургским союзом предпринимателей. Вице-президент, директор «Союзпестрой» Л.М. Каплан выступил с докладом о состоянии городского заказа, проанализировав плюсы и минусы рассматриваемого в настоящее время Госдумой закона «О Федеральной контрактной системе»: «Новый законопроект вносит определенные позитивные изменения, однако имеет существенные недостатки, оставляет лазейки для коррупции, то есть содержит основные недостатки 94-ФЗ. Необходимо прилагать все усилия к изменению ситуации по линии предпринимателей, омбудсменов по бизнесу.

По мнению министра экономического развития Алексея Лихачева, должны быть созданы общественные советы, состоящие более чем наполовину из представителей общественных организаций с определенными правами: не только запрашивать документы по конкурсам, но направлять рекомендации и посылать своих представителей в конкурсные комиссии для контроля на местах».

В завершение своего выступления эксперт подчеркнул: «Следует отметить, что поддержка малого бизнеса предусмотрена и в существующем законодательстве: от 10 до 20% госзаказа должен получать малый бизнес. Однако, по словам заместителя председателя КЭРППИТ К.Г. Красенко, сегодня эта доля составляет всего лишь 1,5% общего объема городского заказа».

## Съезд строителей Ленинградской области

14 декабря прошел Съезд строителей Ленинградской области, созданный «ЛеноблСоюзСтроем». В связи с этим следует отметить, что до создания этой организации многие областные компании, такие как «Трест 68», «Трест 46», «Трест 31», оба гатчинских ДСК и другие, в свое время входили в состав «Союзпестрой». В своей приветственной речи к строителям Ленобласти вице-президент, директор Санкт-Петербургского Союза строительных компаний подчеркнул: «Санкт-Петербург и Ленинградская область всегда были единым строительным комплексом с четким разделением функций. Городские тресты активно строили сельскохозяйственные объекты, а областные компании являлись основными поставщиками строительных материалов

на городские стройки. Поэтому и в дальнейшем следует крепить деловые и производственные связи строителей города и области, тем более что массовое жилищное строительство в силу ряда объективных причин ныне сосредоточилось именно на их границе».

## Заседание совета «Союзпестрой»

19 декабря состоялось очередное заседание совета «Союзпестрой». Главными вопросами повестки дня было обсуждение созыва отчетно-выборного общего собрания «Союзпестрой» и плана работы союза на 2013 год. Совет принял решение о дате проведения общего собрания – 28 февраля 2013 года (традиционно в 18-ю годовщину союза) в зале заседаний ученого совета Санкт-Петербургского государственного архитектурно-строительного университета. Утверждена повестка дня общего собрания, в которой в связи с истечением полномочий предусмотрены выборы президента, вице-президента и состава совета союза.

Острая дискуссия среди членов совета развернулась в связи с обсуждением плана работ на предстоящий год. В нем предусмотрена реализация основных направлений поддержки малого и среднего строительного бизнеса, определенных на совещании вице-губернатора И.М. Метельского с руководителями компаний «Союзпестрой». Кроме того, намечено проведение ряда конференций и семинаров по актуальным вопросам развития строительного комплекса.

Члены совета высказали ряд предложений по активизации деятельности союза. Поставлена задача стать объединительным центром для компаний малого и среднего строительного бизнеса путем защиты их интересов на всех уровнях.

Приоритетными направлениями работы союза в ближайшее время станет активное участие в конкурсах по городскому заказу на объекты социальной инфраструктуры, решение проблемы неоправданных требований платежей в части безучетного (бездоговорного) потребления электроэнергии, включение представителя союза в состав рабочей группы Комитета по строительству по нормативно-методическому обеспечению строительства в Санкт-Петербурге и активное участие в решении других актуальных проблем инвестиционно-строительного комплекса города.

## Антикоррупционная экспертиза



«Союзпестрой» получил свидетельство Министерства юстиции об его аккредитации юридического лица в качестве независимого эксперта, уполномоченного на проведение антикоррупционной экспертизы нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов

в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации № 1580 от 30.11.2012.

На правовые акты, в которых при проведении экспертизы найдены коррупционные факторы, будут готовиться экспертные заключения «Союзпестрой» и направляться в территориальное управление Министерства юстиции, а также в органы государственной власти России и Санкт-Петербурга.

Союз намерен активно использовать предоставленные ему права эксперта для устранения имеющихся противоречий в различного рода правовых документах, прежде всего для ликвидации излишних административных барьеров при получении технической документации и разрешений на строительство объектов и ввод их в эксплуатацию.

Призываем строителей направлять в «Союзпестрой» сведения обо всех коррупционных фактах, с которыми они сталкиваются в своей работе.

## ЗАО «РИКЭЛ» – 20 лет!

Сердечно поздравляем ЗАО «РИКЭЛ» и лично генерального директора Александра Юльевича Фурмана с 20-летним юбилеем фирмы!

За эти годы ваша организация построила десятки объектов социального, жилого и коммерческого назначения. Мы горды тем, что ЗАО «РИКЭЛ» уже почти 15 лет входит в «Союзпестрой», а его генеральный директор является активным и авторитетным членом совета нашего союза. От всей души желаем вам процветания, деловой и жизненной активности, направленной во благо города и его жителей.

## 20-летие ЗАО «Виско»

17 декабря торжественно отметило свое 20-летие ЗАО «Виско», являющееся одной из ведущих в городе компаний по проектированию, монтажу, автоматизации и диспетчеризации внутренних инженерных систем зданий. Эта компания наряду с ЗАО «ИТМ Group» и ООО «Конфидент» (также отметившими в этом году 20-летний юбилей) является высокоинтеллектуальной организацией, широко применяющей современные инновационные и энергосберегающие решения, что позволяет им принимать участие в строительстве объектов, строящихся иностранными инвесторами.

## «Союзпестрой» поздравляет петербургских строителей с Новым годом!

Дорогие коллеги, друзья!

Приближается Новый год – год Змеи, время новых надежд и чаяний, новых проектов и перемен. С одной стороны, змея жесткая, холодная и расчетливая, с другой – мудрая и проницательная. Змея нетороплива и медлительна, но способна резко напасть и даже ужаливать. Недаром ее уважают и опасаются. Выберите тактику змеи: тщательно готовьте проект, рассчитайте все возможные форс-мажорные обстоятельства, быстро воплотите его в жизнь – и удача будет сопутствовать вам.

Налейте в свои бокалы в новогоднюю ночь не простое шампанское, а нектар счастья. Что для этого нужно? Немного любви, пару капель удачи, несколько грамм здоровья и чуть-чуть богатства. И тогда вы обязательно весь год будете счастливы!

Пусть 2013 год, несмотря на «тринадцатый номер», станет для вас благоприятным во всех отношениях!



# Строители Ленобласти отчитались за год

Екатерина Костина / 14 декабря 2012 года в здании правительства Ленинградской области состоялся VI Съезд строителей. Организатором традиционно выступил Союз строительных организаций Ленинградской области. На мероприятии были подведены итоги работы регионального строительного комплекса за текущий год и поставлены задачи на 2013 год. ➔

В работе съезда приняли участие губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко, вице-губернатор региона по строительству Георгий Богачев, председатель общественного совета по вопросам координации деятельности СРО в Санкт-Петербурге в сфере строительства Александр Вахмистров, руководители строительных компаний региона, Ленинградского областного союза строителей, саморегулируемых организаций.

В приветственном слове Александр Дрозденко отметил, что из года в год Ленобласть входит в десятку регионов – лидеров по вводу жилья. Сегодня по целому ряду показателей наблюдается стабильный рост. Только за 9 месяцев 2012 года объем выполненных работ по виду деятельности «строительство» составил более 95 млрд рублей, что на 18% выше уровня прошлого года. Быстрыми темпами растут объемы производства строительных материалов. А самое главное, что растет и заработная плата. Ее средний размер по отрасли сегодня составляет 33 тыс. рублей – это на 30% больше, чем средняя заработная плата в целом по Ленинградской области.

«Уверен, что наращивание потенциала строительного комплекса, высокий профессионализм и мастерство его тружеников позволят и в дальнейшем добиваться успехов в осуществлении планов на благо жителей нашего региона. В народе говорят: «Что посеешь, то и пожнешь». Перефразируя эту поговорку, скажу: «Как построишь, так и будешь жить», – заключил губернатор.

**За 9 месяцев 2012 года объем выполненных работ по виду деятельности «строительство» составил более 95 млрд рублей, что на 18% выше уровня прошлого года**

В свою очередь, Георгий Богачев рассказал, что уже за январь–ноябрь 2012 года было введено 894 тыс. кв. м, что составляет 111% к уровню прошлого года. «И я уже могу сейчас сказать, что у нас в преддверии выдачи разрешений находится очень много объектов, которые мы введем если не в 2012 году, в связи с тем что будем принимать только готовые объекты, то в 2013 году. Таким образом, мы серьезно увеличим показатели по вводу. Я уверен в этом», – добавил он.

Вице-губернатор особо подчеркнул, что градостроительная политика Ленинградской области не может строить-

ся в отрыве от Санкт-Петербурга. Он также добавил, что в период активного развития рынка жилья двух регионов огромную важность приобретает как вопрос социальной ответственности застройщика, так и социального партнерства власти и строительного сообщества.

Перед участниками съезда также выступил Евгений Домрачев, председатель регионального Комитета по архитектуре и градостроительству, который рассказал об изменениях в Градостроительный кодекс РФ, внесенных за 2012 год. С докладом к присутствующим обратился Александр Вахмистров, который констатировал, что регион становится пространством концентрации производства строительных материалов по-настоящему мирового качества, а происходящее в Ленобласти «и есть инновация».

На VI Съезде строителей Ленинградской области достижения отраслевых компаний и их представителей были отмечены наградами.

Губернатор Александр Дрозденко вручил награды Министерства регионального развития РФ и Ленобласти.

Звание «почетный строитель России» в 2012 году присуждено: Загрядских Дмитрию Александровичу, генеральному директору ЗАО производственная фирма «Октан», и Пастухову Александру Ивановичу, техническому директору ООО «Петро-Лайн».

Грамоты Минрегиона РФ получила Боярская Наталья Евгеньевна, главный бухгалтер ГАУ «Леноблгосэкспертиза», и Захаренко Владимир Алексеевич, глав-

ный инженер Ленинградского областного государственного предприятия «Сланцевское дорожно-ремонтное строительное управление». Благодарность губернатора Ленобласти вручена Помайшикову Максиму Сергеевичу, заместителю начальника отдела продаж ОАО «Главстройкомплекс».

Диплом Законодательного собрания Ленобласти из рук заместителя председателя областного парламента Алексея Белоуса получила Сидоровская Нина Ивановна, инженер-экономист производственно-технического отдела ЗАО «Мостостроительный поезд № 46 ОЖД». Грамотой законода-



На VI Съезде строителей Ленинградской области достижения отраслевых компаний и их представителей были отмечены наградами

тельного собрания Ленобласти награждено ЗАО Концерн «Титан-2». Также парламентарий вручил грамоты и ценные подарки от ГД РФ Ершову Вячеславу Васильевичу, генеральному директору ООО «Консент-строй», и Мельнику Юрию Григорьевичу, ведущему инженеру-технологу ЗАО «Толмачевский завод бетонных и металлических конструкций».

Победителей конкурсов «Лучшая строительная площадка – 2012» и «Лучший бытовой городок – 2012», прошедших в рамках проекта «Регион созидания», поздравил Георгий Пара, председатель Территориального комитета по Санкт-Петербургу и Ленобласти профсоюза работников строительства и промышленности строительных материалов РФ. Он вручил диплом первой степени в номинации «Лучшая строительная площадка Ленинградской области» ООО

«Главстройкомплекс» и диплом первой степени в номинации «Лучший бытовой городок Ленинградской области» – ОАО «Мостоотряд № 19».

За активную социальную работу партнерства и тесное сотрудничество с профсоюзом был награжден исполнительный директор Союза строительных организаций Ленинградской области Сергей Чусов.

цифра

894 тыс. кв. м

жилья было введено в ленобласти за 11 месяцев 2012 года



# Журналист «Строительного Еженедельника» взял «Каиссу»

**Галина Вавилова** / Риэлторское сообщество подвело итоги XVIII конкурса рынка недвижимости «Каисса-2012». В номинации «Лучший журналист, освещающий проблемы рынка недвижимости» статуэтка досталась корреспонденту газеты «Строительный Еженедельник» Антонине Асановой. ➔

В Межрегиональном общественном конкурсе в сфере недвижимости «Каисса-2012» приняли участие риэлторские, девелоперские, управляющие компании, а также СМИ и общественные деятели в сфере недвижимости, представители бизнеса и журналисты. Организатором конкурса по традиции выступила Ассоциация риэлторов Петербурга и Ленобласти (АРСПб и ЛО). Официальными информационными партнерами конкурса стали газета «Строительный Еженедельник» и интернет-портал «АСН-инфо».

Презентация номинантов конкурса прошла 11 декабря и явилась своеобразным подведением итогов работы компаний в течение всего года. Тогда же и выяснилось, что на победу в 18 профессиональных номинациях претендуют 53 компании рынка строительства, недвижимости и СМИ. В итоге церемония вручения призов – статуэток богини Каиссы и дипломов победителя конкурса, – проходившая на новогоднем гала-ужине Российской ассоциации риэлторов, оказалась насыщенной эмоциями.

«За 20 лет своего существования профессия риэлтор полностью сформировалась, и компании – участники конкурса «Каисса» это доказывают своей ежеднев-

ной высококвалифицированной работой», – открыл церемонию президент АРСПб и ЛО, председатель оргкомитета конкурса Юрий Загоровский.

«Конкурс внес неоценимый вклад в формирование стандартов профессии риэлтора», – подчеркнула заместитель председателя Северо-Западного банка ОАО «Сбербанк России» Марина Чубрина. После приветственных слов жюри перешло к награждению участников.

В новой, созданной в этом году номинации «Лучший проект по комплексному освоению территории» награду получила компания Setl City за проект жилого комплекса Moge. Статуэтку Каиссы за лучший реализованный девелоперский проект на рынке недвижимости вручили «Строительной корпорации «Возрождение Санкт-Петербурга» – проект элитарного дома «Венеция». Лучшим проектом малоэтажной застройки был признан район «Золотые ключи» компании УК «СТАРТ Девелопмент». Также «За вклад в развитие передовых технологий на рынке недвижимости» статуэтку богини получила компания «Леонтьевский мыс», выступившая с одноименным проектом, а ГК «Колвэй» стала лучшей управляющей компанией.

Среди риэлторских компаний лучшими стали: «Адвокат-Недвижимость», «Абсолют Сити», «Агентство Бекар», «Агентство недвижимости «Союз», «Авентин-Псков. Центр недвижимости», «Бест-Недвижимость» на Тверской, «Александр недвижимость», «Первое ипотечное агентство», «Агентство недвижимости «Невский простор», «Росса Ракенне СПб» и ООО «Русский фонд недвижимости СПб». Лучшей компанией на рынке продаж строящегося жилья стало «Центральное управление недвижимости ЛенСпецСМУ».

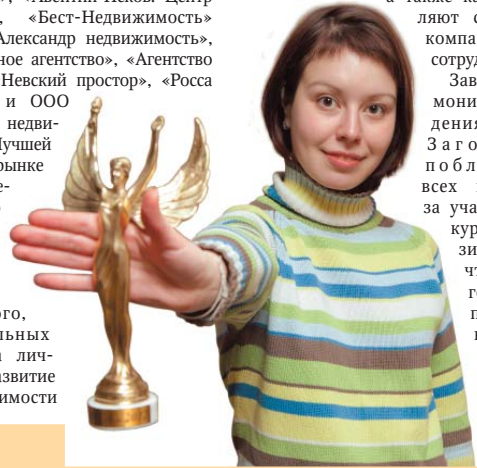
Кроме того, в персональных номинациях за личный вклад в развитие рынка недвижимости

награду вручили президенту ГК «Авентин» Валерию Виноградову и президенту FIABCI Александру Романенко.

«Конкуренция в этом году была очень сильна, зачастую один голос жюри становился решающим, а в некоторых номинациях и вовсе оказалось по два победителя, – рассказывает Валерий Виноградов. – Дело в том, что победа в «Каиссе» важна для продвижения компаний на рынке».

«Мы участвуем в конкурсе уже не первый год, и получить нематериальный приз – признание компании среди коллег – очень приятно, – говорит президент ГК «Колвэй» Дмитрий Павлов. – Тем более интересно посмотреть, как презентуют свои достижения другие компании, чего они достигли за год, в каком направлении движутся, а также как представляют собственную компанию наши сотрудники».

Завершая церемонию награждения, Юрий Загоровский поблагодарил всех номинантов за участие в конкурсе и выразил надежду, что будущий год принесет победу тем, кто не смог добиться ее в этом году.



Журналисты газеты «Строительный Еженедельник» второй год подряд становятся лучшими

**Уважаемые коллеги!**

*«Центр качества строительства» поздравляет Вас с Новым 2013 годом и Рождеством!*

*Искренне желаем реализации самых смелых идей, новых проектов и финансового благополучия. Хорошего вам настроения, здоровья и удачи!*

*Председатель правления А.А. Прутченко  
Исполнительный директор А.Н. Летяфорд*

**Дорогие друзья, коллеги, партнеры!**

**От всей души поздравляем вас с наступающим Новым годом и Рождеством!**

Пусть Новый год будет согрет теплом ваших близких и родных людей, а в вашем доме царит доброта, любовь и взаимопонимание! Желаем вам исполнения самых сокровенных желаний, мечтаний и надежд! Удачи вам, здоровья и всех благ!

**С уважением,  
генеральный директор В.И. Ирха  
и коллектив ООО «Строительная компания – 4»**

# Регионы посчитали дольщиков

**Михаил Немировский** / В аппарате полномочного представителя Президента РФ в СЗФО прошло итоговое совещание с участием представителей региональных администраций по проблеме обманутых дольщиков. Регионам было рекомендовано ускорить работу по разработке нормативно-правовой базы и задуматься над внедрением института уполномоченных банков. ↻

Открывая заседание, заместитель полномочного представителя Президента РФ в СЗФО Сергей Зимин отметил необходимость ведения систематического мониторинга взаимоотношений инвесторов и участников долевого строительства на всей территории Северо-Западного федерального округа. «Нам нужно иметь четкую статистику, сколько договоров и каких было заключено с физическими лицами – участниками жилищного строительства как по 214-ФЗ, так и по другим договорам, – заявил господин Зимин. – Я предлагаю инициировать некую систему мониторинга и в ежемесячном режиме обмениваться достоверной информацией о количестве дольщиков, проблемных объектах». Кроме того, крайне важно, по его словам, указать объемы расходов как прямых, так и косвенных, которые бюджеты субъектов выделяют на реализацию региональных законов о защите прав дольщиков. Замполпреда напомнил, что с участием аппарата полпреда были предложены модельные подходы к региональному законодательству о защите интересов дольщиков. Эксперты аппарата признали это решение наиболее удачным и рекомендовали направить в регионы Северо-Запада в качестве образца. В то же время региональные законы были приняты и действуют только в нескольких субъектах округа (Республика Коми, Архангельская, Вологодская, Калининградская области – прим. ред.). «Я прошу присутствующих представителей регионов объяснить нам, почему законы до сих пор не приняты. И какие действия нужны со стороны аппарата полпреда для того, чтобы ускорить принятие этих нормативных актов. До конца года они должны быть подготовлены и запущены в работу», – потребовал Сергей Зимин и предоставил слово регионам.

## Первые по дольщикам

Первыми отчитались субъекты, имеющие наибольшее количество дольщиков и «проблемных» объектов. Заместитель председателя петербургского Комитета по строительству Владимир Кузнецов напомнил, что в целях обеспечения защиты интересов и решения проблем граждан, пострадавших от недобросовестных застройщиков-инвесторов, определения способов завершения строительства проблемных объектов было принято распоряжение городского правительства «О плане мероприятий, направленных на оказание содействия в защите прав участников долевого строительства и на завершение строительства проблемных объектов». В частности, в 2012 году планируется ввести в эксплуатацию шесть объектов на 80 тыс. кв. м жилья, в которых насчитывается 1340 обманутых дольщиков. В целом в городе насчитывается 18 проблемных объектов. Почти по всем объектам уже выработаны управленческие решения. Региональный закон, по словам господина Кузнецова, ждет поправок, которые находятся на согласовании в отраслевых комитетах и будут внесены к новому году. Данные о дольщиках Ленинградской области озвучил председатель областного Комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Михаил Москвин. На сегодняшний день в области зарегистрировано 1254 обманутых дольщика. Он также отметил, что на сегодняшний день 64% инвестиционных сделок в области идут по договорам долевого участия, осталь-



Число обманутых дольщиков в СЗФО составило 7-8 тыс. человек

ные сделки – не входящие в эту категорию договоры. Что касается регионального закона, то сейчас проект проходит согласование. Ожидается, что он значительно расширит круг граждан, которых можно будет причислить к обманутым дольщикам. Предложен механизм помощи дольщикам с участием банковского сектора по двум адресам в Гатчине, в эти дни будет вынесено окончательное решение. Выслушав доклад, Сергей Зимин обратился к представителям исполнительной власти соседствующих регионов с просьбой посчитать, какой объем финансирования – как прямого, так и косвенного, – потребуется на реализацию законов о защите дольщиков.

## Непростой итог

Лидерами по числу обманутых дольщиков среди остальных регионов по-прежнему остаются Вологодская и Калининградская области. В Янтарном крае количество незавершенных объектов такое же, как и в Петербурге – 18 (582 пострадавших дольщика). В настоящее время ведется строительство и планируется ввод в эксплуатацию в декабре 2012 года трех жилых домов (123 гражданина). Вологодской области в 2012 году удалось решить проблемы по двум объектам и удовлетворить требования 55 граждан. Архангельская область, как сообщили ее представители, в июне приняла региональный закон о защите прав дольщиков. На сегодняшний день в регионе насчитывается семь

объектов незавершенного строительства. Оптимистично глядя на эту проблему Новгородская область, где проблемы долевого строительства связаны только с деятельностью АНО «НЦСМ-Новотест», которая проходит процедуру банкротства. В настоящее время решен вопрос о передаче новому застройщику четырех оставшихся объектов организации, что позволит полностью решить проблему обманутых дольщиков в области. Еще лучше дело обстоит в обеих республиках ЗСФО – Коми и Карелии. В первой остался лишь один проблемный объект – жилой дом в селе Вьюлгорт Сыктывдинского района. Количество пострадавших граждан здесь – 21 человек. И если на 1 декабря в Карелии было зарегистрировано 17 пострадавших дольщиков, то на заседании представители республики заявили, что эту проблему удалось решить в полном объеме. Ожидается, что региональный закон о защите дольщиков будет внесен в ЗакС Карелии в первом полугодии 2013 года. В остальных регионах Северо-Запада ни одного обманутого дольщика не зарегистрировано, констатировали представители субъектов. В целом ситуацию с дольщиками по отдельным регионам можно описать как решаемую, заключил Сергей Зимин. Количество пострадавших граждан в течение 2012 года сократилось, решаются вопросы и по наиболее проблемным объектам. Замполпреда также предложил регионам сформулировать предложения по критериям отнесения граждан к обсуждаемой

категории. «Мы хотим услышать мнения каждого участника рабочей группы каждого региона по этому вопросу. И если по округу мы придем к какому-то одному знаменателю, то единая позиция 11 регионов Северо-Запада, я уверен, сможет повлиять в том числе и на федеральные инициативы, – предложил заместитель полномочного представителя. – Давайте выделим время – неделю-полторы – и представим свои соображения по определению этих критериев: кого считать обманутым, пострадавшим дольщиком, нужно ли рассматривать договоры, заключенные до принятия 214-ФЗ или только после, и т. д.»

## Механизму назначили срок

В заключение господин Зимин еще раз отметил важность внедрения превентивных мер на строительном рынке для обеспечения баланса интересов участников долевого строительства. Он отметил, что различные варианты программ проектного финансирования рассматривались экспертами аппарата полпреда, и по распоряжению полномочного представителя Николая Винниченко эти модельные программы были направлены для ознакомления и последующего внедрения в администрации субъектов СЗФО. «Мы просим вас со своими экспертами познакомиться с основными положениями программ, высказать свои сомнения. Мы ждем сигнала от тех регионов, которые готовы начать реализовывать эти программы уже в первой половине 2013 года, – обратился к регионам Сергей Зимин. – Если такой сигнал поступит, мы в оперативном порядке в регион пригласим потенциальные банки, потенциальных застройщиков и тогда уже будем разговаривать о конкретных формах договора». Он также отметил два важных решения, которые волновали региональные власти в процессе обсуждения этих инициатив: во-первых, эксперты аппарата уверены, что для реализации таких программ никакие изменения на уровне федерального законодательства не требуются. Также на эти цели обязательно выделение бюджетных средств, за исключением возможных бюджетных гарантий со стороны исполнительной власти региона.

## мнение



**Павел Созинов, эксперт аппарата полномочного представителя Президента РФ в СЗФО:**

↻ – На сегодняшний день банк – это та система, которая работает по ясной, наглядной схеме. Напротив, денежный поток, который аккумулируется сегодня у застройщиков, невозможно отследить, он непрозрачен. Да и модель работы застройщиков, несмотря на все предложения по 214-ФЗ, которые мы тоже рассматриваем, остается не очень внятной. Это касается и ЖКС, и предварительных договоров купли-продажи, и договоров долевого участия. Хотелось бы оставить в стороне регламентацию деятельности застройщиков как института и перейти к регламентации отношений строительных компаний, банков и субъектов округа в комплексе.

# Перемена планов

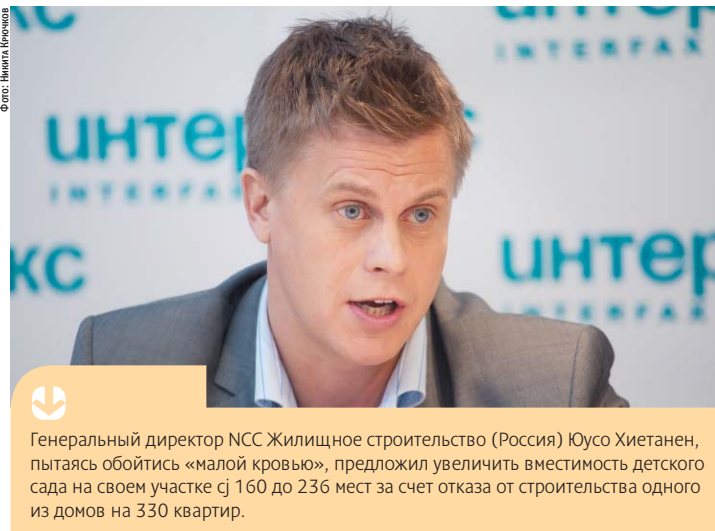
**Антонина Асанова** / Компания NCC готова отказаться от строительства одного из корпусов ЖК «Эланд» в Мурино площадью 13,3 тыс. кв. м ради утверждения нового проекта планировки взамен недавно отмененного по настоянию областных властей. Однако областная власть требует от застройщиков выполнения всех существующих нормативов и намерена привлечь к разрешению конфликта прокуратуру.

Компания NCC озвучила свои предложения по корректировке проекта жилого комплекса «Эланд», строящегося на Привокзальной площади поселка Мурино, близ ст. м. «Девятикино». По словам генерального директора NCC Жилищное строительство (Россия) Юусо Хиетанена, проект планировки ЖК был отменен по предписанию областного правительства 1 ноября в связи с недостаточным количеством социальной инфраструктуры. На девять 22-25-этажных зданий общей площадью порядка 150 тыс. кв. м по проекту предполагалось построить один детский сад на 160 мест и ни одной школы, которых нет и в самом Мурино. Однако документация была разработана в соответствии со всеми нормами и официально согласована, настаивают в компании.

В 2011 году застройщик успел получить разрешение на строительство только четырех корпусов комплекса. В случае затягивания конфликта и тем более реализации угроз по отмене выданного градплана решение правительства может привести к значительным финансовым потерям для компании.

В итоге, пытаясь обойтись «малой кровью», NCC предложила увеличить вместимость детского сада на своем участке с 160 до 236 мест за счет отказа от строительства одного из домов на 330 квартир. Кроме того, 0,7 из 6,6 га своей территории компания готова передать под дороги общего пользования, 0,83 га – под детский сад, рассказал Юусо Хиетанен. Также застройщик готов поучаствовать в возведении школы на землях муниципалитета. Чтобы ускорить процесс согласования, NCC даже попыталась заручиться поддержкой федерального правительства, обратившись через шведское консульство к Минзкомразвития.

Между тем проект NCC не единственный, обеспечение социальной инфраструктурой которого не дотягивает до существующих норм. И положение компании осложняется



Генеральный директор NCC Жилищное строительство (Россия) Юусо Хиетанен, пытаясь обойтись «малой кровью», предложил увеличить вместимость детского сада на своем участке с 160 до 236 мест за счет отказа от строительства одного из домов на 330 квартир.

конфликтом, разгоревшимся из-за этого между областным и муниципальным уровнями власти. Первые не хотят столкнуться с протестами и претензиями будущих жителей Мурино, которые могут захватить в дома, не обеспеченные инфраструктурой, и в итоге решать проблемы за свой счет и в условиях отсутствия земли – большинство территорий вокруг Мурино находятся в частной собственности. Муниципальная власть, в свою очередь, старается отстоять принятые решения и свою репутацию.

«Проекты планировки территорий утверждены в нарушение нормативов, поэтому мы идем по пути отмены выданных ранее ППТ и градпланов, – заявляет глава областного Комитета по градостроительству и архитектуре Евгений Домрачев. – На тех территориях, где строительство еще не начато, должны быть разработаны новые ППТ в соответствии с существующими нор-

мами». По словам господина Домрачева, в администрацию Муринского сельского поселения были отправлены предписания об отмене пяти проектов планировки, из которых выполнено только одно.

«У нас нет оснований для отмены других проектов планировки, вся документация оформлена в соответствии с нормативами, существовавшими на тот момент», – объясняет глава Муринского сельского поселения Валерий Гаркавый. Отменять градпланы, что также обещала сделать областная власть, господин Гаркавый тоже отказывается. Это приведет к отмене разрешений на строительство и нарушению прав владельцев, считает он. А также к потере уже сделанных инвестиций, которые составляют миллиарды рублей, добавляет Юусо Хиетанен.

В ответ областное правительство намерено в ближайшее время повторить

**МНЕНИЕ**

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

– Если у застройщика имеется вся необходимая документация и разрешение на строительство, отсутствие социальной инфраструктуры не является препятствием для ввода жилого дома в эксплуатацию. Текущее законодательство никак не регулирует вопросы, кто и когда должен строить такую инфраструктуру, и не обязывает создавать ее параллельно с жилым строительством. При этом для получения градостроительного плана участка и разработки проектной документации по закону ППТ вообще не нужен, но на практике очень часто разрабатывается. Поэтому отсутствие ППТ само по себе не влияет на возможность ввода в эксплуатацию построенных объектов. Остановка стройки возможна, если будет доказано, что объект не соответствует обязательным требованиям градостроительных регламентов и нормативов, действовавших на дату выдачи разрешения на строительство.

направление уже выданных предписаний, рассказывает Евгений Домрачев. И более того, направить предписания об отмене проектов планировки всех 100 га территории, расположенных к востоку от железной дороги, добавляет председатель областного Комитета госстроительства и госэкспертизы Михаил Москвин. В частности, на них расположены проекты «ЦДС», «УНИСТО Петрозаводск» и МИСК.

Жилье, не обеспеченное социальной инфраструктурой, власть грозит не принимать в эксплуатацию. К разрешению конфликта должна будет подключиться прокуратура – туда уже переданы необходимые документы, также сообщает господин Домрачев. По словам Валерия Гаркавого, встреча с застройщиками, развивающими проекты на указанных 100 га, должна будет состояться в правительстве области в начале января.

## НОВОСТИ

➔ **Финский инвестор в жилье компания «САТО»** приобрела у строительной компании «ЮИТ» 80 квартир в ЖК комфорт-класса «Новомосковский». Однокомнатные и двухкомнатные квартиры будут готовы к сдаче в аренду к лету 2015 года. Общая сумма сделки составила около 500 млн рублей. «Новые квартиры расположены на юге города, – рассказывает генеральный директор ООО «САТО Рус» Стаффан Таст. – Мы давно подыскивали хороший объект на Московском проспекте, чтобы охватить больше районов Санкт-Петербурга. Многие компании работают в этой части города, и спрос на квартиры в аренду высок. Другие преимущества района – отличная инфра-

структура, близость к центру и быстрое транспортное сообщение». На сегодняшний день «САТО» инвестировала в 200 готовых квартир бизнес-класса в Санкт-Петербурге. Еще 139 квартир, включая квартиры в ЖК «Новомосковский», находятся в процессе строительства. Общая площадь приобретенных «САТО» квартир в первой очереди проекта на Московском пр., 65 (Адмиралтейский район), составляет 3500 кв. м. Средняя площадь каждой квартиры – 44 кв. м. Все они будут полностью обустроены, включая отделку и кухни с необходимой встроенной техникой. Также по контракту «САТО» приобрела 25 парковочных мест для будущих арендаторов.

➔ **Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга** выдала разрешение № 78-06004020-2011 от 29.11.2012 на строительство объекта капитального строительства «Многokвартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями» по адресу: Санкт-Петербург, п. Металлострой, Садовая ул., уч. 2 (севернее дома № 17, лит. А, корп. 28а), передает «АСН-инфо». Компания Normant получила разрешение на строительство следующего трехсекционного корпуса в рамках проекта «Ижора Парк». 18-этажное здание с остекленными лоджиями и балконами будет построено по кирпично-монолитной технологии. Архитектурное решение корпуса предполагает

интересную изогнутую форму. Общая площадь помещений составит 23 179,7 кв. м. Квартирография объекта включает в себя квартиры-студии общей площадью 27-32 кв. м, 1-комнатные квартиры общей площадью 35-45 кв. м, 2-комнатные квартиры общей площадью 55-62 кв. м и 3-комнатные квартиры общей площадью 73-82 кв. м. В проекте предусмотрены различные варианты планировок квартир, огороженная и благоустроенная территория, объекты социальной инфраструктуры. Также в комплексе спроектированы полуглубленный паркинг и открытые автостоянки. Ввод в эксплуатацию третьей очереди запланирован на IV квартал 2015 года.

➔ **Обладатели «военного сертификата» смогут приобрести квартиру** во второй или третьей очереди ЖК «Новый Оккервиль», который возводит ИСК «Отделстрой». Соответствующее соглашение было достигнуто между застройщиком и компанией «УНИКОМ», официальным партнером Агентства по ипотечному жилищному кредитованию на территории СЗФО. Программа «Военная ипотека» разработана Агентством по ипотечному жилищному кредитованию в целях обеспечения жильем военнослужащих – участников партнерского ипотечного жилищного кредитования (НИС). Кредиты предоставляются всем участникам НИС независимо от того, признаны они официально нуждающимися в жилье или нет.

➔ **«Плакарт», проектная компания ОАО «Роснано»**, запустил в Санкт-Петербурге комплекс по нанесению нанопокровов. На реализацию проекта в Санкт-Петербурге планируется потратить более 100 млн рублей, говорится в сообщении «Роснано», передает «АСН-инфо». Технологии «Плакарт» позволяют получать антикоррозийные, износостойкие и жаростойкие покрытия, увеличивающие ресурс машин и механизмов, а также срок службы конструктивных элементов. На производственной площадке в Санкт-Петербурге будут обрабатываться крупногабаритные детали весом до 50 тонн, длиной свыше 8 м и диаметром от 150 до 1200 мм.

# Высокий класс зеленеет

**Денис Кожин** / Стандарты «зеленого» строительства, активно внедряемые на Западе, на российской почве пока остаются скорее экзотикой. Хотя в некоторых случаях сертификат соответствия этим стандартам уже может помочь найти покупателя или арендатора. ➔

В мире существуют две основные системы сертификации на соответствие здания экологическим стандартам строительства: BREEAM и LEED. Владимир Масютин, генеральный директор отеля «Русские сезоны», рассказывает: «Оба стандарта оценивают здания по многочисленным параметрам: территория под застройку, энергосбережение и влияние на окружающую среду, водообеспечение, используемые материалы, отходы, создание благоприятной атмосферы внутри здания. Сначала оценка производится на стадии проектирования, затем на стадии готовности объекта. На каждом этапе проект получает баллы, затем суммарная оценка определяет уровень конечного рейтинга».

Сегодня «зеленая» сертификация более всего распространена именно в сегменте коммерческой недвижимости. Если говорить об офисном сегменте, то связано это в первую очередь с тем, что среди арендаторов бизнес-центров класса А большое количество транснациональных компаний. «Для многих из них наличие соответствующей сертификации – обязательное требование к арендодателям по всему миру, часть политики так называемого устойчивого развития. Таким образом, сертифицируя бизнес-центр класса А по международным экостандартам, владелец здания существенно повышает инвестиционную привлекательность объекта (что скажется и на арендных ставках, и на последующей продаже актива). В бизнес-центрах классов В и С сертификация по международным стандартам не практикуется, так как вложения в инженерное оснащение зданий в этом случае не окулаются», – объясняет Елена Валуева, директор по маркетингу Mirland Development Corporation.

«Пока нельзя говорить о массовой востребованности сертификации, однако факт, что за последние три года ситуация в России кардинальным образом изменилась. Уже сейчас можно говорить о том, что если девелопер (не только западный, но и российский) задумал построить офисный объект класса А+, который бы соответ-



Среди арендаторов бизнес-центров класса А большое количество транснациональных компаний. И для многих из них наличие соответствующей сертификации – обязательное требование к арендодателям по всему миру

ствовал требованиям институциональных инвесторов (investment grade property), то строить однозначно нужно с учетом требований «устойчивого развития». Здесь Москва пока опережает Северную столицу», – говорит госпожа Валуева.

И все же эксперты признают: востребованность «зеленого» сертификата в рамках регионального строительства (особенно коммерческой недвижимости) пока остается в большой степени имиджевой, нежели обусловлена реальными экономическими и экологическими требованиями компаний, реализующих проект. «Хотя нельзя не отметить, что в рамках реализации индустриальных проектов, а также в рамках реализации проектов в Московском регионе (прежде всего в Москве) использование «зеленых» технологий при строи-

тельстве коммерческой недвижимости, а также модернизации существующих офисных зданий, последующее получение статуса «экологичности» объекта недвижимости становится все более популярным направлением», – соглашается с госпожой Валуевой Вероника Лежнева, руководитель отдела исследований компании Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге.

При экологичном строительстве расходы на возведение объекта выше, а жизненный цикл здания больше (до 20-30 лет). Эксплуатационные расходы в «зеленых» зданиях значительно ниже за счет рационального использования коммунальных услуг. «В свою очередь, присвоение объекту статуса «зеленого» обеспечивает ему конкурентное преимущество в своей нише на рынке и увеличивает вероятность при-

## МНЕНИЕ

**Дмитрий Беляев,**  
исполнительный директор  
по коммерческой  
недвижимости ООО «КВС»:

➔ – В России развитие проектов экостроительства сегодня находится на начальном уровне. В настоящее время развитию экологического строительства в России мешает низкая информированность и неполное понимание сущности «зеленых» подходов не только общественностью, но и специалистами в этой области. Кроме того, в российской бизнес-среде сложился принцип максимального и быстрого получения прибыли, а изобилие природных ресурсов и относительно низкая цена на них лишь способствует этому.

включения международных компаний как в качестве инвестора, так и арендатора. С этой точки зрения у «зеленых» сертификатов перспективы распространения довольно обнадорживающие – даже если девелопер не осознает всей необходимости получения такого сертификата, рынок сам продиктует ему такое решение. Правда, речь идет не о краткосрочной перспективе двух-трех лет», – отмечает госпожа Лежнева.

«Нам известен ряд примеров, когда банк может выдать девелоперу кредит под меньший процент, если проект сделан с «зелеными» технологиями», – рассказывает о преимуществах сертификации Василий Довбня, заместитель директора департамента консалтинга Colliers International Санкт-Петербурга.

## Чем раньше задуматься, тем дешевле обойдется

**Денис Кожин** / Сегодня получение сертификата соответствия здания «зеленым» стандартам обходится девелоперу в среднем в несколько десятков тысяч долларов.

Выдачей сертификатов BREEAM и LEED во всем мире занимаются только две компании: BRE (штаб-квартира в Лондоне) и U.S. Green Building Council, отвечающая за выдачу LEED (штаб-квартира в Вашингтоне). В Петербурге есть несколько компаний, оказывающих консалтинговые услуги в области прохождения сертификации. По сути, такие компании про-

водят аудит объекта или проекта, изучают, может ли здание или проект претендовать на получение сертификата, какие улучшения необходимы проинвестировать в здании, как можно доработать проект. Также они помогают составить отчет, который потом будет направлен в обозначенные выше организации, ответственные за выдачу сертификатов. Как у BRE, так и у U.S. Green Building Council существует система обучения специалистов знанию требований стандартов, позволяющая впоследствии стать сертифицированным оценщиком и предоставлять консалтинговые услуги. В Петербурге есть

компания, в штате которых есть такие специалисты (сертифицированные оценщики), – это преимущественно архитектурные мастерские, инженеринговые компании. Также в городе находятся офисы международных компаний, в штате которых есть подобные специалисты, проживающие в Москве и работающие в московских офисах. «В зависимости от получения желаемого сертификата, определяющего степень экологичности здания, затраты на строительство девелоперу обойдутся увеличением себестоимости в среднем на 5-20%. В свою очередь, эксплуатация таких зданий по сравнению

с традиционной коммерческой недвижимостью экономически более выгодна. Оптимизация расходов в размере порядка 15-20% достигается уже при первичном подключении к сетям и сказывается на текущих расходах (электричество, вода, тепло). Высочайшее качество строительства и максимальный комфорт дают возможность назначить более высокие арендные ставки, привлечь покупателей и иностранных арендаторов высокого уровня, а следовательно, быстрее окупить проект. Необходимо отметить, что арендная ставка в таких объектах может быть выше среднерыночной на 3-4%», – говорит Вероника Лежнева, руководитель отдела исследований компании Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге. Если говорить о стоимости самой сертификации, то она складывается из регистраци-

онного взноса в организацию, которая выдает сертификат, из стоимости консалтинговых услуг, а также из стоимости инженерных решений, которые нужно реализовать в проекте. При этом третья составляющая цены будет тем ниже, чем раньше девелопер задумался о сертификации. Гораздо проще заложить в проект что-то на этапе проектирования, чем вносить изменения в проект уже строящегося объекта. Сергей Канаев, коммерческий директор Nagatino i-Land, рассказывает, что сертификация обходится в 50-60 тыс. USD. «Вторая очередь Nagatino i-Land и новый проект Millhouse Capital в Сколково будут спроектированы и построены с учетом стандартов BREEAM», – поделился он. «Если подсчитать все затраты с консультациями, то в среднем сертификация по LEED

строящегося здания обойдется от 12 USD за 1 кв. м. Регистрация на официальном сайте международной сертификационной системы LEED обходится примерно в 1200 USD. Конечно, сумма небольшая, но при грамотной эксплуатации объекта возможность покрытия расходов не заставит себя долго ждать», – говорит Владимир Масютин, генеральный директор отеля «Русские сезоны».

## цифра

# 12 USD

за 1 кв. м может обойтись сертификация строящегося здания по стандартам LEED

# Склады постепенно восстанавливают позиции

**Роман Русаков** / Уходящий 2012 год характеризовался высоким уровнем активности на рынке складской недвижимости. По итогам этого года прирост качественных складских площадей составит около 17%. ↗

По данным АРИН, в 2012 году в городе введено около 100-110 тыс. кв. м складской недвижимости. «Это «Орион Логистик» (Каменка), «Нордвэй» (Шушары) и СТК (пересечение пр. Энгельса и КАД).

Объем ввода этого года существенно превышает показатели 2011 года, когда было введено лишь 18,4 тыс. кв. м складской недвижимости. Тем не менее дефицит качественного предложения все еще ощущается, поскольку объем спроса по-прежнему больше предложения», – говорит Екатерина Лапина, директор департамента коммерческой недвижимости АРИН.

С начала года ставки выросли на 7-12%. Сегодня аренда складского комплекса стоит порядка 300-700 рублей за 1 кв. м в месяц в зависимости от класса и локации.

В 2012 году возобновилась реализация проектов, приостановленных в предшествующий период.

## Тяга к промзонам

На рынке среди качественных объектов преобладают комплексы класса А – их представлено около 70%. Наиболее высокая концентрация складов – в Пушкинском районе (31%), Выборгском, Московском и Всеволожском районах (по 13%). Складские комплексы высокого класса тяготеют к промзонам, среди которых наиболее активно представлены «Шушары» (Пушкинский район), «Предпортовая» (Московский район). Качественные складские объекты представлены также в промзонах «Обухово», «Горелово», «Колпино», «Парнас» и «Каменка».

Среди действующих качественных складских комплексов наиболее широко представлены складские объекты площадью 10-30 тыс. кв. м и до 10 тыс. кв. м – на них приходится в общей сложности 69% от общего числа складских комплексов. Крупные складские комплексы арендуемой площадью свыше 70 тыс. кв. м составляют 9%. В 2012 году наиболее активными арендаторами на складском рынке Санкт-Петербурга остаются производственные компании и торговые операторы. «Наиболее востребованы склады площадью 2-5 тыс. кв. м и 5-10 тыс. кв. м. Тем не менее встречаются запросы и на более крупные складские блоки: увеличение спроса на этот сегмент наблюдается с 2010 года. Основными арендаторами крупных складских площадей являются компании-дистрибьюторы, операторы розничных торговых сетей и логистические компании», – рассказывает госпожа Марковец.

С ней не согласна Вероника Лежнева, руководитель отдела исследований компании Jones Lang LaSalle: «Средний размер сделок по-прежнему редко превышает 5 тыс. кв. м. Сделки крупнее 10 тыс. кв. м довольно редки на рынке. Такой формат спроса отчасти ограничивает активность девелоперов в строительстве открытых для аренды спекулятивных складов, ведь даже небольшому комплексу площадью 30 тыс. кв. м потребуется 4 или 5 арендаторов», – говорит она.

## Рост продолжится

Госпожа Лежнева отмечает, что в Санкт-Петербурге за 2012 год общий объем сде-



С начала года ставки на аренду складов выросли на 7-12%

лок по аренде складских площадей достигнет около 150 тыс. кв. м.

«В следующем году рынок продолжит активно расти. В 2013-2014 годах заявлен ввод нескольких крупных складских комплексов, общая площадь известных на сегодня объектов – 420 тыс. кв. м», – подчитала Екатерина Марковец, директор по инвестициям и консалтингу компании London Real Invest.

Аналитики отмечают, что в последнее время растет число сделок по выкупу складских помещений в собственность. Это связано с дефицитом предложения интересных площадей по соотношению «цена/качество». Толкает к выкупу помещений и то, что многие собственники оставляют за собой право сменить арендатора на более выгодного, что усложняет бизнес нанимателям.

Михаил Тюнин, руководитель отдела индустриальной, складской недвижимости и земли Knight Frank St Petersburg, считает, что покупка склада в собственность у инвестора – это основная тенденция на рынке. «Явление это распространенное и вполне закономерное. Уверен, что именно в таком формате будет происходить не менее половины всех сделок в ближайшие 2-3 года, а в дальнейшем их доля в общем объеме будет только увеличиваться», – уверен господин Тюнин.

Вероника Лежнева, руководитель отдела исследований компании Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге, говорит, что используемая схема сделки зачастую предполагает долгосрочную аренду плюс право преимущественного (или обязательного) выкупа площадей после завершения срока аренды. «Срок аренды при этом зависит от конкретного случая (например, 10 лет). При этом арендные платежи засчитываются в стоимость покупки. Правда, в реальности такая схема пока еще не была реализована, поскольку клиентам выгоднее оставаться с собственником в арендных отношениях и не использовать свое преимущественное право выкупа. Частичная покупка проекта также имеет право на существование. В этом случае собственник выделяет в отдельный кадастр части здания и предлагает их к продаже. У подобной схемы есть один

серьезный недостаток – вопрос относительно распределения земли, на которой построен объект. По сути, получается так, что земля вокруг проекта находится в совместном пользовании арендаторов и собственников проекта. Поэтому такие схемы не так распространены. Другое дело – продажа отдельного корпуса складского комплекса. Но и такие примеры на петербургском рынке (в отличие от московского) составляют крайне малую долю», – поведала госпожа Лежнева.

Инна Попова, директор по оценке УК «Магистр», при этом отмечает, что сдача объекта в аренду и его приобретение в собственность – два абсолютно разных сегмента рынка. «Целесообразность одного или другого способа определяется в каждом случае индивидуально, в зависимости от целей компании и ее платежеспособности. Безусловно, малый и средний бизнес, особенно находящийся на начальном уровне развития, преимущественно арендует склады. В активе крупных компаний существуют различные объекты», – добавляет госпожа Попова.

По подсчетам Knight Frank St Petersburg, в 2012 году около 40% сделок в России было совершено по схеме покупки в собственность. «По нашим данным, на сегодня стоимость 1 кв. м составляет 1200-1400 USD», – сообщает господин Тюнин.

«Средняя стоимость покупки высококлассного склада составляет 25-45 тыс. рублей за 1 кв. м, причем стоимость объекта зависит не только от его класса, но и от площади: наиболее востребованы небольшие объекты площадью около 500 тыс. кв. м – здесь стоимость квадратного метра достигает 40-45 тыс. рублей», – уточняет госпожа Попова.

## цифра

**420** тыс. кв. м –

ожидаемый ввод складской недвижимости в Петербурге в 2013-2014 годах

## НОВОСТИ

➔ Депутаты Госдумы 21 декабря рассмотрели в третьем чтении закон о механизмах защиты прав участников долевого строительства, передает «АСН-инфо».

Законопроектом вводится страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве. Предусмотрены также договоры поручительства банка за надлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

В документе не прописывается, что эти договоры являются обязательными, однако предусмотрено, что один из таких документов необходимо предоставить при госрегистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства. Договор страхования может быть заключен со страховой организацией, возможно также участие застройщика в обществе взаимного страхования. Минимальная страховая сумма по договору рассчитывается исходя из цены договора и не может быть менее суммы, рассчитанной исходя из общей площади жилья и показателя средней рыночной стоимости 1 кв. м по субъектам РФ. Нормы о предоставлении этих документов для госрегистрации вступят в силу по истечении года после официального опубликования закона.

➔ ОАО «Агентство ипотечного жилищного кредитования» (АИЖК) планирует в 2013 году увеличить

долю рефинансирования закладных по социальным программам до примерно 30% общего объема рефинансирования закладных, сообщила исполнительный директор по инновациям АИЖК Марина Малайчик журналистам. По ее словам, в 2012 году доля закладных, рефинансируемых по социальным программам, составляет «чуть более чем 20%». В 2013 году всего АИЖК планирует рефинансировать закладные объемом порядка 64,5 млрд рублей, отметила она.

В 2013 году, в том числе по социальным программам, планируется рефинансировать следующие объемы: по программе «Военная ипотека» – порядка 15 млрд рублей, по программе «Материнский капитал» – около 6 млрд рублей, «Молодые ученые» – около 1 млрд рублей.

Объем рефинансирования по программе «Молодые учителя» будет зависеть от спроса, уточнила директор департамента инноваций, методологии, стандартизации АИЖК Мария Полякова. По ее словам, бизнес-план предполагает, что ипотекой «Молодые учителя» в 2013 году смогут воспользоваться около 3-4 тыс. человек.

АИЖК прогнозирует, что в 2013 году рост рынка выдачи ипотеки в России замедлится до максимум 20% по сравнению с 40-50%ным ростом, ожидаемым в 2012 году, рассказала руководитель аналитического центра АИЖК Анна Любимцева.

По ее словам, прогноз выдачи ипотечных кредитов в 2013 году составляет 1-1,2 трлн рублей, тогда как в 2012 году ожидается, что будет выдано порядка 1 трлн рублей. Госпожа Любимцева отметила, что такое замедление является естественным, поскольку 40-50%-ный рост в текущем году в значительной степени обусловлен эффектом низкой базы.

# Строители подвели итоги и наметили планы

О том, что повлияло на развитие отрасли в этом году и какие задачи стоят перед отраслью в году наступающем, рассуждают руководители фирм и строительных объединений.



**Вячеслав Заренков,**  
президент  
ГК «Эталон»

— Какое событие уходящего года, по вашему мнению, осталось недооцененным?

— Выступление Владимира Путина на Санкт-Петербургском международном экономическом форуме. Было очень четко сказано о проблемах развития экономики РФ и предложены пути их решения. Но исполнители не приняли это как план к действиям. А скорее, наоборот.

— Какое событие уходящего года, на ваш взгляд, окажет серьезное влияние на развитие строительной отрасли в 2013 году?

— Думаю, таким событием стало подписание постановления Правительства РФ о сокращении административных барьеров при ведении строительного бизнеса — так называемая дорожная карта. Если будут правильно проработаны все ее пункты, то это позволит значительно сократить сроки согласования документации, что, в свою очередь, окажет положительное влияние на темпы реализации проектов.

— Кратко охарактеризуйте достижения вашей компании в цифрах.

— В этом году мы представили рынку целый ряд новых проектов в разных районах города, в большинстве из них открыли продажи. Годовой план продаж был

выполнен нашей компанией еще в октябре, а 3 декабря был подписан 5000-й договор о покупке квартиры с начала 2012 года.

В 2012 году мы начали строительство объектов, общая площадь которых составляет 625 тыс. кв. м. Приобрели право на строительство жилого комплекса «Галактика», продаваемая площадь которого составит около 680 тыс. кв. м.

Портфель группы на сегодняшний день включает 6 проектов в стадии строительства и 12 проектов в стадии проектирования.

— Какие планы у вашей компании на первые постновогодние недели?

— Продолжать активно работать — на очереди выход в продажу еще нескольких интересных проектов, среди которых ЖК «Царская столица» в самом центре Петербурга.

— Что бы вы пожелали строителям Петербурга в Новом году?

— Успехов, терпения, здоровья и счастья! И новых амбициозных планов и их исполнения!



**Дмитрий Ходкевич,**  
управляющий  
бизнес-  
единицы «ЛСР.  
Недвижимость —  
Северо-Запад»

— В 2012 году создана новая бизнес-единица «ЛСР. Недвижимость — Северо-Запад», в которую вошли строительная корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга»,

«Городская Домостроительная Компания» и компания «Обособняк». Мы объединили опыт и знания компаний, работающих в разных сегментах. Результат положительный, об этом говорят наши итоги года в цифрах.

В 2012 году компании-девелоперы бизнес-единицы «ЛСР. Недвижимость — Северо-Запад» суммарно ввели в эксплуатацию 12 домов полезной площадью 235 тыс. кв. м. Это проект «Южный» в Красносельском районе (последний дом), два корпуса в составе ЖК «Антей» в Московском районе, первые четыре корпуса ЖК «Аврора» в Невском районе, «Дом с видом на Зимний дворец» в Зоологическом переулке, 2-4, элитарный дом «Венеция» на Крестовском острове, вторая очередь элитного комплекса «Парадный квартал». Таким образом, предприятиями Группы ЛСР в Петербурге построено уже более 1,5 млн кв. м недвижимости. В октябре, впервые за почти 20-летнюю историю Группы ЛСР, были введены в эксплуатацию одновременно четыре объекта в сегменте элитной недвижимости.

В этом году мы вывели на рынок целый ряд новых объектов: новый адрес жилья премиум-класса — ул. Радищева, 39, площадью 20,3 тыс. кв. м. В сегменте масс-маркет в продажу поступил новый масштабный жилой комплекс «Южная акватория» на берегу Финского залива в Красносельском районе. Всего в рамках комплекса будет построено 308,7 тыс. кв. м недвижимости и закрыты паркинги на 2,5 тыс. машиномест.

В 2013 году мы вступаем с серьезными планами. Уже в I квартале планируем начать строительство и открыть продажи нескольких новых проектов в трех сегмен-

тах: масс-маркет, премиум и бизнес-класса в разных районах города.

Поздравляю всех коллег-строителей с Новым годом и Рождеством! Новый год — прежде всего семейный праздник. Поэтому желаю коллегам крепкого фундамента в виде здоровья и личного счастья!



**Игорь Соколов,**  
старший вице-  
президент  
холдинга  
«Петротрест»

— 2013 год инвестиционно-строительный холдинг «Петротрест» встречает с масштабными целями и планами развития. В наступающем году запланирована реализация региональных программ, а также строительство нового жилого проекта в поселении Русско-Высоцкое. «Высоцкое» — жилой комплекс комфорт-класса, является новым проектом комплексного освоения территорий. Одним из основных преимуществ покупки квартиры в жилом комплексе «Высоцкое» является невысокая стоимость. Также в 2013 году «Петротрест» продолжит реализацию квартир в элитном доме «Малахит» на Крестовском острове, «Хайтек-Сити» на Туринской улице, а также в ЖК «ТРИО» в Пушкинском районе.



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

— Чем запомнился уходящий год?  
— 2012 год был юбилейным для нашей компании: «Строительному тресту» исполнилось 20 лет. За время нашей работы на рынке кирпичного домостроения Санкт-Петербурга мы построили порядка 2 млн качественного комфортного жилья. Приятно отметить, что все объекты нашей компании были введены в эксплуатацию точно в срок, и уходящий год не стал исключением. Мы сдали около

## Конкурс «Строитель года» отмечает десятилетие

19 декабря в Комитете по строительству Санкт-Петербурга состоялось заседание оргкомитета конкурса «Строитель года - 2012», который в следующем году отметит 10-летний юбилей.

Инициаторами конкурса традиционно выступают Ассоциация банков Северо-Запада, НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» и Союз строительных объединений и организаций. Конкурс проходит при участии правительства Санкт-Петербурга. Генеральным оператором конкурса «Строитель года - 2012» выступает НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга». В состав оргкомитета от правительства города вошли заместитель председателя Комитета по строитель-

ству Владимир Кузнецов и советник губернатора Вячеслав Семененко. От Территориальной Санкт-Петербурга и Ленобласти организации профсоюза работников строительства и промышленности строительных материалов РФ в состав оргкомитета вошел председатель Георгий Пара. Интересы компаний, входящих в саморегулируемые организации, будет представлять Алексей Белоусов, являющийся координатором НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу. Традиционно участвуют в работе оргкомитета и руководители общественных организаций — Олег Бритов, исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций, Лев Каплан, вице-президент, директор «Союзпестростроя», и Виктор

Титов, исполнительный вице-президент Ассоциации банков Санкт-Петербурга. Также в состав оргкомитета конкурса «Строитель года - 2012» вошли генеральный директор ИВК «Петербургский строительный центр» Ирина Белинская, президент НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» Максим Шубарев и исполнительный директор Санкт-Петербургского отделения ООФ «ЦКС» Анатолий Летчфорд. В рамках прошедшего заседания участники оргкомитета обсудили концепцию проведения юбилейного конкурса «Строитель года». По итогам оценки результатов конкурса за прошедшие 10 лет члены оргкомитета приняли решение о необходимости реформирования состава номинаций конкурса «Строитель года -

2012» с целью привлечения большего количества участников, а также исключения из перечня или вынесения в спецпризы тех номинаций, по которым в последние годы не было конкурентной борьбы либо было подано недостаточное количество заявок. Особое внимание в этом году

решено уделить компаниям — представителям среднего и малого бизнеса. Также экспертный совет конкурса «Строитель года - 2012» отметит спецпризами «Лучший проект в сфере реставрации» и «Лучшего профильного журналиста». Помимо номинации члены оргкомитета обсудили порядок формирования экспертного совета «Строителя года - 2012» и предварительный план мероприятий конкурса. Следующее заседание оргкомитета назначено на середину января 2013 года. На нем пла-

нируется сформировать состав экспертного совета, утвердить порядок, форму и сроки подачи заявок на участие в конкурсе «Строитель года - 2012», а также определить дату подведения итогов юбилейного конкурса. Напомним, что ежегодный конкурс «Строитель года» проводится среди участников строительного рынка с 2003 года. За это время конкурс стал доброй традицией Санкт-Петербурга и получил статус одной из престижнейших премий в строительной отрасли.

### МНЕНИЕ



**Владимир Кузнецов, заместитель председателя Комитета по строительству Санкт-Петербурга:**

— Традиционно в Петербурге конкуренция среди строителей высока, и этот ежегодный конкурс подстегивает профессионалов в борьбе за победу. Важно, что конкурс не стоит на месте, он отражает все тенденции отрасли, развивается. Думаю, во всех из заявленных номинаций будет много претендентов на первые места. Желаю всем интересной работы и отличных результатов.

120 тыс. кв. м недвижимости – это средний ежегодный показатель для нашей компании. Объединение «Строительный трест» в 2012 году завершило строительство нескольких объектов: жилого комплекса «Золотое сечение» в Калининском районе (общая площадь – более 70 тыс. кв. м), жилого комплекса «Золотая середина» в Выборгском районе (общая площадь – более 26 тыс. кв. м), первого этапа жилого комплекса «Капитал» в Кудрово (общая площадь – порядка 40 тыс. кв. м). Начаты крупные проекты: жилой комплекс «Невский стиль» возле Удельного парка (85 тыс. кв. м), третий лот жилого комплекса «Капитал» (65 тыс. кв. м). Ведется текущее строительство, планомерно приобретаются новые земельные участки, продолжается освоение регионального рынка – в настоящее время «Строительный трест» возводит свой второй жилой комплекс в Калининграде. Также компания вышла в сегмент премиум-класса, предложив потребителям коттеджный поселок «Озерный край», строительство которого ведется в Токсово, на берегу озера Вероярви.

**– Какое событие в Петербурге, на ваш взгляд, стало ключевым?**

– Особенно ярких событий на рынке, к сожалению, не наблюдалось. Негативный момент в том, что в 2012 году были приостановлены многие знаковые для города проекты.

**– Какие достижения компании в уходящем году хотелось бы отметить?**

– «Строительный трест» вновь подтвердил звание лидера кирпичного домостроения, завоевав победные и призовые места на профессиональных конкурсах «Лучший каменщик», «Строймастер», «Лидер строительного качества», Urban Awards и др. Также хочется отметить высокую активность нашей компании в области некоммерческих проектов: в честь 20-летия «Строительного треста» объединение начало «Эстафету добра» – масштабную социальную программу, в которой до конца года примут участие несколько тысяч петербуржцев. Программа включает в себя ряд ярких акций, адресованных воспитанникам детских домов, школьникам, молодым

родителям, представителям старшего поколения. Основная идея «Эстафеты добра» – равнодушное отношение к миру и позитивное восприятие жизни.

**– Назовите, пожалуйста, основные проблемы для петербургских строителей сегодня.**

– У строителей и власти пока не появились новые, четкие правила взаимодействия между собой, и это, к сожалению, затрудняет работу. У застройщиков нет уверенности в том, что, приобретая тот или иной участок, они смогут реализовать на нем конкретные намеченные проекты. Многие застройщики вынуждены откладывать начало строительства, и, разумеется, это отражается на стоимости квадратного метра.

**– Можете озвучить планы компании на 2013 год?**

– В 2013 году «Строительный трест» введет в эксплуатацию первые очереди жилого комплекса «Невский стиль», сдаст второй этап жилого комплекса «Капитал», а также начнет новые интересные проекты в сегменте комфорт-класса.



**Олег Пашин,**  
генеральный директор ЦРП «Петербургская недвижимость» (холдинг Setl Group)



**– Какое событие уходящего года, на ваш взгляд, окажет серьезное влияние на развитие строительной отрасли в 2013 году?**

– Смещение спроса в пользу проектов комплексного освоения территорий. Думаю, эта тенденция ярко проявится и в следующем году.

**– Кратко охарактеризуйте достижения вашей компании в цифрах.**

– Мы вышли на рекордные показатели по объемам продаж – 1200 квартир в месяц. Это в два раза больше, чем в прошлом году. Кроме того, первым на рынке наш застройщик, компания Setl City, ввела обязательные стандарты оснащения проектов комплексного освоения

территорий объектами социальной инфраструктуры (в соответствии не только с нормативами, но и с реальными потребностями покупателей). До конца года наш холдинг планирует ввести в эксплуатацию около 180 тыс. кв. м жилья, а портфель его проектов достиг уже 2 млн кв. м.

**– Какие планы у вашей компании на первые постновогодние недели?**

– С новыми силами приступить к работе. Ее много. Планируем продолжать наращивать объемы продаж и развивать сотрудничество с крупнейшими надежными застройщиками Петербурга.

**– Что бы вы пожелали строителям Петербурга в Новом году?**

– Стабильности. Реализации всех планов. Понятных и конструктивных правил игры на рынке. Ну и, конечно, счастья, благополучия, тепла в кругу семьи и друзей.



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



**– Какое событие уходящего года, на ваш взгляд, окажет серьезное влияние на развитие строительной отрасли в 2013 году?**

– Из всех ключевых событий уходящего года, которые окажут серьезное влияние на дальнейшее развитие инвестиционно-строительного комплекса, хотел бы выделить создание «дорожной карты», подготовленной Правительством РФ при активном участии строительного сообщества, в том числе и Санкт-Петербурга.

Сегодня успешная реализация «дорожной карты» в строительстве зависит от того, насколько федеральные и региональные власти быстро и слаженно работают. В наступающем году чиновникам предстоит выполнить большую работу, связанную с детальной разработкой и принятием множества сопутствующих документов. Если весь комплекс мероприятий «дорожной карты» будет осуществлен, сроки реализации инвестици-

онных проектов, а также издержки на их выполнение значительно сократятся.

**– Кратко охарактеризуйте достижения вашего объединения в цифрах.**

– Прирост средств компенсационного фонда НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» в 2012 году по состоянию на 1 декабря составил 86,1 млн рублей. Плановые контрольные проверки без выявления нарушений прошли 93,6% членов объединения.

**– Что бы вы пожелали строителям Петербурга в Новом году?**

– От лица НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» я хотел бы пожелать своим коллегам, с одной стороны, стабильности, а с другой – активного развития и расширения возможностей для реализации интересных и нужных в первую очередь городу и его жителям проектов.

А вне работы я желаю всем счастья, здоровья и благополучия. Пусть в домах петербуржцев всегда царит уют и согласие!



**Олег Еремин,**  
первый вице-президент ГК «Балтрос»



– В уходящем году ГК «Балтрос» ввела в эксплуатацию 3-й и 5-й кварталы района «Славянка» на 513 тыс. кв. м. С завершением их строительства готовность жилого фонда района достигла 70%, таким образом, «Славянка» стала проектом комплексного освоения территорий, находящимся в максимально высокой степени реализации.

Осенью 2012 года между правительством Санкт-Петербурга и ООО «СлавДорСервис» (ГК «Балтрос») было подписано два соглашения о строительстве в районе «Славянка» объектов дорожной и социальной инфраструктуры на основе принципов государственно-частного партнерства. Благодаря достигнутым договоренностям в следующем году в районе будет закончено строительство дорог на межквартальных улицах, а к лету 2014 года «Славянка» будет полностью обеспечена объектами образования.

**справка**

**➤ Номинации конкурса «Строитель года – 2012»:**

1. За заслуги в строительной отрасли
2. Лучшая компания в сфере жилищного строительства
3. Лучшая строительная компания среднего и малого бизнеса
4. Лучшая компания в сфере выполнения госзаказа
5. Лучшая компания в сфере промышленно-гражданского строительства
6. Лучшая компания в сфере дорожно-транспортного строительства
7. Лучшая компания в сфере проектирования и инженерных изысканий
8. Лучшая компания в сфере строительства инженерных сетей
9. Лучшая компания по производству строительных материалов, изделий и конструкций
10. Лучшая компания по соблюдению правил техники безопасности в строительстве и обеспечению условий охраны труда
11. Лучшая финансово-кредитная организация на строительном рынке

**➤ Спецпризы:**

1. Меценат года
2. Лучшая компания в сфере малоэтажного строительства
3. Лучший проект в сфере реставрации
4. Лучшее учебное заведение по подготовке кадров для строительной отрасли
5. Лучший профильный журналист
6. За активное участие в конкурсах профессионального мастерства

**Уважаемые коллеги!**

Поздравляю вас с наступающим 2013 годом!

Пусть этот год станет временем уверенного развития и стабильности, откроет новые горизонты для профессионального роста и реализации намеченных планов!

Желаю вам успехов, благополучия, уверенности в собственных силах. Пусть сбудутся все мечты и надежды, пусть радость и уют царят в вашем доме.

Ярких перспектив в Новом году!

*М.В. Шубарев*  
М.В. Шубарев,  
президент НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга»

# Компенсационный фонд: СРО решают, тратить или продолжать копить

В Москве в рамках Дня саморегулирования – 2012 состоялось заседание круглого стола «Компенсационные фонды СРО: от накопления к управлению», инициаторами проведения которого выступили саморегулируемые организации Санкт-Петербурга. Мероприятие поддержал Комитет по жилищному и гражданскому строительству Национального объединения строителей. ➔

## Мертвым грузом на депозитах

По оценке экспертов, сегодня в российских банках находится порядка 50 млрд рублей компенсационных фондов строительных СРО. По мнению ряда специалистов, они уже давно превратились в «мертвый груз», который работает на кредитные организации. Вопрос о необходимости совершенствования системы управления компенсационными фондами поднимался строителями не раз. За время существования института саморегулирования с теми или иными предложениями по использованию средств компенсационных фондов и внесению соответствующих изменений в законодательство РФ выступали не только руководители саморегулируемых организаций, Национального объединения строителей, но и банковское сообщество.

Эксперты саморегулирования отмечают, что сегодня в добросовестных саморегулируемых организациях средний объем средств компенсационного фонда СРО на одного члена превышает минимальную норму, установленную Градостроительным кодексом РФ. В связи с этим среди участников заседания круглого стола возникла активная дискуссия относительно возможности использования тех средств, которые банки начисляют СРО в качестве процентов на сумму компенсационного фонда, размещенного на их депозитах. Эти деньги не используются, а просто скапливаются на счетах.

Со своей стороны, представители СРО считают, что эти накопления можно направить на развитие системы саморегулирования, обучение и повышение квалификации



Эксперты саморегулирования отмечают, что сегодня в добросовестных саморегулируемых организациях средний объем средств компенсационного фонда СРО на одного члена превышает минимальную норму, установленную Градостроительным кодексом РФ

сотрудников компаний-членов, а также на кредитование строительных предприятий саморегулируемыми организациями.

Участники дискуссии предположили, что легализация использования накопительной части компенсационного фонда СРО позволит устранить коррупционную составляющую в размещении данных средств

на банковских депозитах. Координатор НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу Алексей Белоусов рассказал, что некоторые недобросовестные руководители СРО размещают средства компенсационного фонда на банковских депозитах под низкой годовой процент, при этом получая от финансовых структур определенный бонус наличными за такое сотрудничество. Внесение определенных поправок в действующее законодательство позволит усилить контроль со стороны общего собрания саморегулируемой организации за деятельностью руководителей СРО, а также за процедурой размещения средств компенсационного фонда.

## Один на всех?

Кроме того, в рамках заседания круглого стола обсудили вопрос создания консолидированного компенсационного фонда, в который войдут средства всех саморегулируемых организаций России. Представители региональных саморегулируемых организаций выступили оппонентами создания идеи консолидированного фонда, так как, по их мнению, СРО потеряют контроль над данными средствами. Предполагается, что они будут переданы или в Министерство регионального развития РФ, или в специально созданную страховую компанию, которая будет заниматься страхованием членов СРО, размещением средств компенсационного фонда и их управлением.

Координатор НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу заметил, что у этого инстру-

мента есть единственное преимущество: передача средств в консолидированный компенсационный фонд всех СРО позволит вычлнить «коммерческие» саморегулируемые организации, которые работают вне требований градостроительного законодательства, в том числе и в части соблюдения требований сбора средств со своих компаний-членов для создания и пополнения компенсационного фонда. Алексей Белоусов напомнил, что сегодня коммерциализация системы саморегулирования является одной из наиболее актуальных проблем, решением которой занимается профессиональное сообщество. «В Санкт-Петербурге проходила масштабная прокурорская проверка деятельности строительных СРО, – отметил координатор НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу, – Замечания, которые получили СРО со стороны прокуратуры, были незначительными и легкоустраняемыми. Создалось впечатление, что сотрудники прокуратуры просто не знали, на что именно стоит обратить пристальное внимание».

## Кнут или пряник

Некоторые участники заседания выдвинули идею о том, что компенсационный фонд СРО – это бесполезный инструмент, так как в случае нескольких крупных аварий, случившихся по вине нескольких членов одной СРО, на возмещение ущерба пострадавшим лицам не хватит ни одного ныне имеющегося компенсационного фонда. В связи с этим, по мнению



Участники дискуссии предположили, что легализация использования накопительной части компенсационного фонда СРО позволит устранить коррупционную составляющую в размещении данных средств на банковских депозитах

противников создания компенсационных фондов, необходимо расширять возможности страхования гражданской ответственности членов саморегулируемых организаций в сфере строительства, с тем чтобы финансовое бремя возмещения ущерба в силу недостаточности строительных работ ложилось на страховые компании, а не на строительные организации. Несмотря на то что данная идея получила одобрение со стороны некоторых присутствовавших представителей СРО, прозвучало мнение о том, что такая практика может повлечь за собой усиление влияния страховых компаний на развитие системы саморегулирования и строительной отрасли.

Кроме того, представители ряда СРО указали на то, что во всем мире нет такой практики изъятия капитала из реального сектора экономики и что суммы, которые вносят строительные компании при вступлении в саморегулируемые организации, слишком значительны в масштабе их финансовой деятельности. Мнения участников заседания разошлись в этом вопросе, так как, с одной стороны, саморегулирование – это не финансовый институт, а с другой – это институт самоконтроля, и взнос в компенсационный фонд СРО является сильным рычагом воздействия на строительные компании, с тем чтобы они работали в соответствии с нормами закона. «Благодаря компенсационному фонду СРО могут жестко пресекать все попытки отдельных недобросовестных деятелей проектировать и строить по своему усмотрению, отталкиваясь лишь от интересов собственного кармана, а после этого безнаказанно перетекать в другую СРО», – считает президент НП «ЦОС «СФЕРА-А» Илья Константинов.

### Как читать букву закона

Особую обеспокоенность участники дискуссии высказали в связи с вступлением в силу новой редакции ст. 60 Градостроительного кодекса РФ, которая меняет основной принцип саморегулирования и устанавливает солидарную ответственность СРО по обязательствам своих членов вместо ныне действующей субсидиарной. Член совета НОСТРОЙ, председатель Комитета по страхованию и финансовым рискам НОСТРОЙ Инна Матюнина прокомментировала, что в соответствии с новой редакцией данной статьи первым звеном ответственности перед пострадавшей стороной становятся три лица – собственник, застройщик и концессионер. «Регрессионный иск со стороны лица, покрывшего возмещение ущерба, будет направляться по выбору: в адрес СРО, подрядчика, государственных структур или иных органов, которые могут отвечать за причиненный ущерб», – добавила Инна Матюнина. По ее мнению, уже сегодня можно ответить на вопрос, к кому обратится застройщик или собственник, который выплатил ущерб. «Он пойдет в СРО, где есть деньги, то есть компенсационный фонд», – подчеркнула председатель комитета.

В связи с предстоящими изменениями в работе саморегулируемых организаций наиболее актуальным становится вопрос формирования практики выплат из средств компенсационного фонда СРО. Участники круглого стола обсудили постановление Арбитражного суда г. Москвы от 30.11.2012 о взыскании со НП СРО «Стройрегион-Развитие» 707 тыс. рублей убытков в порядке субсидиарной ответственности. В связи с тем что на сегодняшний день не сложилась судебная практика принятия решений по выплатам из средств компенсационного фонда СРО, но существует принцип единообразия применения и толкования норм права, данное постановление может стать именно той нормой, которой в дальнейшем будут руководствоваться судьи при принятии решений относительно меры ответственности саморегулируемых организаций. В результате анализа указанного



По мнению Алексея Белоусова, недобросовестные руководители СРО размещают средства компенсационного фонда на банковских депозитах под низкий годовой процент, при этом получая от финансовых структур определенный бонус наличными

### Замечания, которые получили СРО со стороны прокуратуры, были незначительными и легкоустраняемыми

решения суда представители саморегулируемого сообщества высказали сомнения в его законности в связи с отсутствием доказанного ущерба третьим лицам и предположили, что, вероятно, оно будет отменено последующими инстанциями. Со своей стороны, заместитель руководителя аппарата Национального объедине-

ния проектировщиков Дмитрий Желнин предложил объединить усилия и нацобъединений, и СРО в части обобщения практики и анализа обращений в высшие эшелоны судебной власти с предложениями о формировании практики решений по выплатам из средств компенсационного фонда СРО.

В рамках обсуждения ст. 60 Градостроительного кодекса РФ Инна Матюнина сообщила, что аппаратом и экспертным советом НОСТРОЙ подготовлен проект закона, направленного на совершенствование данной нормы. При этом председатель Комитета напомнила, что компенсационный фонд первого национального объединения саморегулируемых организаций арбитражных управляющих уже имеет задолженность перед третьими лицами около 1 млн рублей. «В строительстве выплаты по страховым случаям в денежном эквиваленте будут значительно больше, чем у тех же арбитражных управляющих, – считает она. – После вступления в силу новой редакции ст. 60 Градостроительного кодекса РФ в связи с увеличением количества выплат перед строительными СРО встанет новая задача – накопление средств компенсационных фондов СРО. Именно поэтому нормы закона, определяющие условия расходования данных средств, должны иметь однозначное толкование, а начисляемые банками проценты станут «подушкой безопасности», используя которую, строительные СРО не придется собирать дополнительные взносы со своих членов для пополнения компенсационного фонда СРО».

### Подводя итоги

По итогам заседания круглого стола участники сошлись во мнении, что нельзя допустить консолидацию средств компенсационных фондов всех саморегулируемых организаций. Кроме того, представители саморегулируемого сообщества предлагают продолжить дискуссию на тему использования «излишка» средств компенсационного фонда во благо развития системы саморегулирования и строительных предприятий. СРО могут предоставить свои предложения в Комитет по страхованию и рискам НОСТРОЙ. После рассмотрения они будут направлены в экспертный совет НОСТРОЙ, а затем в депутатскую группу для внесения изменений в законодательство. Также специалисты призвали Национальное объединение строителей приложить все возможные усилия для того, чтобы наложить мораторий на новую редакцию ст. 60 Градостроительного кодекса РФ.



Представители региональных саморегулируемых организаций выступили оппонентами создания идеи консолидированного фонда, так как, по их мнению, СРО потеряют контроль над данными средствами

# Антон Финогенов: «Половину строящегося в Петербурге жилья можно назвать «мусорным»

Сохранение нынешней политики развития города приведет к геттоизации его окраин в перспективе 10-15 лет и низкой эффективности многомиллиардной программы реконструкции центра, уверен генеральный директор института территориального планирования «Урбаника» Антон Финогенов. Об этом он рассказал корреспонденту «Строительного Еженедельника» Антонине Асановой. ➔

**– Конкурс на создание концепции развития московской агломерации завершился победой французов и американцев. Почему проиграла российская градостроительная?**

– Говорить о том, что российские компании проиграли, не совсем корректно. Во-первых, все участвовавшие команды были представлены международными консорциумами из 4-5 компаний. Во-вторых, финальное видение генпроектировщик ГУП «НИПИ Генплана Москвы» будет формировать на основе результатов работы всех команд. Надо отметить, что градостроительных конкурсов такого масштаба в России не проводили с конца 1960-х годов, и, несомненно, это положительная практика. Однако конкурс продемонстрировал и неутешительные выводы – наша градостроительная школа находится в ситуации жесточайшего недоверия со стороны власти. Из всех многочисленных российских градостроительных компаний в состав участников конкурса вошли только мы и ЦНИИП градостроительства. Во многих случаях для этого есть объективные основания. Тем не менее отставание, которое мы накопили за последние 30-40 лет, пока не фатально. Как раз через практику таких международных конкурсов мы еще можем рассчитывать на запуск того объема трансформаций, который позволит российской школе урбанистики через 5-7 лет выйти на международные рынки и стать экспортным продуктом.

**– Вы видите спрос на услуги урбанистов?**

– Спрос есть, и он растет. За последние 3-4 года городская власть и прочий управленческий истеблишмент нашей страны очень ясно стали понимать, что с нашими городами что-то не так. Затраты на реконструкцию и поддержание мегаполисов растут, но результат оставляет желать лучшего – города не становятся принципиально более комфортными для жизни, не становятся генераторами новых креативных или инновационных отраслей с такой активностью, как, например, в Европе и даже Юго-Восточной Азии. Кажется, что город строится, улучшается, но активность и качество этих улучшений невысоки. Из городов продолжает отток человеческого капитала. Сейчас наши мегаполисы уступают даже восточноевропейским столицам – Таллинну и Риге.

**– Как переломить эту ситуацию?**

– Есть ряд крупных проектов, критически важных для реализации в нашем городе. В первую очередь это проекты «Набережная Европы» и «Новая Голландия». Очень жаль, что интенсивность их реализации либо крайне низкая, либо перспективы проекта туманны. Кроме того, это проект города-спутника «Южный», «Лахта-центр», «ЭкспоФорум», намыыв под Сестрорецком и на Васильевском острове. Есть надежда на то, что комплексные проекты могут последовать за строительством стадиона «Зенита», нового терминала аэропорта Пулково. Это потенциальные точки роста, где можно надеяться на то, что девелопер выйдет за стандартные рамки реалити отечественного рынка и будет готов не

только к строительным, но и к градостроительным новациям. В частности, мы уже находимся в диалоге по теме урбанистики с девелоперскими проектами «Город Южный», ЖК «Триумф Парк» компании Mirland Development, с Северо-Западной строительной корпорацией. Пытаемся доказать, что, например, создание реальных общественных пространств в составе нового городского района – это инструмент не только маркетинга, но и реальной капитализации проекта.

**– Пока что городская власть делает ставку на развитие городского центра. Как вы оцениваете начинающуюся практику?**

– Исторический центр – это основной ресурс развития города, в этом я с городскими властями абсолютно солидарен. При сравнимых вложениях и грамотном менеджменте со стороны власти можно достигнуть результата, превышающего эффект от строительства, например, «Лахта-центра». Но для этого город должен четко артикулировать приоритеты и начинать программы поддержки среднего и малого бизнеса в градостроительных проектах, чего я пока не вижу. Важно, чтобы эти программы были описаны не в логике перечня мероприятий на 4 трлн рублей, а в логике комплексного подхода, который в первую очередь имеет социально-экономический эффект. Гипотетически, можно капитально реконструировать весь гигантский петербургский центр, но если не активировать механизмы дальнейшего поддержания плодов этой реконструкции – жизнь не станет лучше, результаты быстро испарятся.

**– Как эти процессы запустить?**

– Как раз конкурс по московской агломерации – это прототип, который можно тиражировать. Речь идет о суммах порядка нескольких десятков миллионов рублей, которые позволят провести целый ряд отраслевых конкурсов, сформировать международное жюри. Это деньги, которые

## Наша градостроительная школа находится в ситуации жесточайшего недоверия со стороны власти

город тратит ежедневно. Почему я говорю о власти – потому что я понимаю, что у нас нет частных организаций, которые готовы были бы взвалить на себя эту ношу. Проведенный в этом году конкурс на создание концепций развития двух территорий – «Конюшенной» и «Северной Коломны – Новой Голландии» – показал, что когда команды работают без какого-либо финансирования, это не приводит к необходимому уровню проработки проектов. Если городская власть не будет координировать вопросы создания системы обучения урбанистов, проведения открытых конкурсов, то градостроительное сообщество, условно говоря, только через пять лет сможет сформировать какой-то один типовой проект, который бы доходчиво представил, как нам работать с городским сообществом, с малым бизнесом.



**– Согласно плану Минрегионразвития в 2012 году в Петербурге планируется сдать 2,35 млн кв. м жилья. Возможно ли при таких объемах создавать действительно комфортную среду?**

– С одной стороны, у нас есть ситуация низкой жилищной обеспеченности. С другой – объемы ввода жилья никоим образом не коррелируют со снижением коэффициента его доступности, он не падает, а растет. Это говорит о том, что просто рост объемов застройки – не панацея,

в России из-за общей бедности населения до этого еще далеко, но через 10-15 лет такое строительство может иметь просто катастрофические последствия. Городу нужно влиять на застройщиков, для того чтобы переходить к более качественному строительству в части применения строительных материалов, технологий и профессиональных компетенций строителей. И делать так, чтобы и поставщики, и проектировщики могли давать застройщикам более современные решения в рамках реальных бюджетов. Важно также рассматривать вопросы типологии застройки и подходов к формированию дворовых пространств. Общедоказанный факт, что 5-7-этажная типология может давать выход количества квадратных метров не меньше, чем 15-17-этажная. Плюс необходимо бороться с экстенсивным разрастанием города. Правительство должно проявить волю и сломать нынешние тенденции, не пользоваться стандартной формулировкой, что «через 10 лет мы закончим так строить». Через 10 лет будет поздно.

### справка

ИТП «Урбаника» создан в 2009 году и специализируется на разработке документов долгосрочного социально-экономического и градостроительного планирования. В портфеле компании около 20 проектов. Сейчас «Урбаника» выступает консультантом правительств Петербурга и Ленобласти по вопросу синхронизации документов территориального планирования регионов.

# Девелоперы равнодушны к лыжам

**Ирина Ахматова** / Горнолыжные курорты Ленобласти пользуются сезонным спросом у петербуржцев и жителей области. Однако строительного бума на окрестных территориях не наблюдается. Эксперты прогнозируют, что интерес к таким проектам вырастет, как только будет сформирована загородная жилая среда. ➔

Основными горнолыжными курортами Ленинградской области являются «Охта-парк», «Северный склон», «Игора», «Пухтолова гора», «Золотая долина», «Снежный», «Красное озеро», «Юкки-парк», «Туутари-парк».

## Небогатый выбор

По словам участников рынка, в окружении этих курортов реализуется порядка 15 малоэтажных жилых проектов.

«Пожалуй, самым известным на рынке поселком недалеко от горнолыжного курорта «Коробицано» можно назвать «Правдинское озеро», и сейчас стартовала вторая очередь этого замечательного проекта компании «Ландскрона». Рядом с ним расположен поселок «Кирккоярви». Из новых проектов отмечу «Черничное» около «Игоры», «Снеговик», в меньшей степени – «Сосны». В общем, можно констатировать, что ажиотажа вокруг курортов пока не наблюдается, на этом рынке действуют иные факторы. Хотя развитая инфраструктура такого курорта как, например, «Игора» крайне привлекательна и служит весомым бонусом для проживающих рядом, так как наши загородные территории в целом инфраструктурно бедны, и на их фоне такие курорты выглядят как острова цивилизации», – рассказывает Тамара Попова, руководитель отдела исследований рынка недвижимости Knight Frank St Petersburg.

Однако относительно небольшой перепад высот и отсутствие в Ленобласти склонов, способных конкурировать с наиболее престижными европейскими курортами, делают наши склоны не столь интересными для любителей горнолыжного спорта, поясняет госпожа Захарова. Их посещают преимущественно жители Санкт-Петербурга и области.

«В Альпах близость к горнолыжным склонам заметно влияет на качество жилых объектов в окружении: у наиболее престижных курортов сконцентрированы

индивидуальные жилые дома (шале) высокого класса, гостиничные и жилые комплексы бизнес-класса, где покупатель имеет возможность не только приобрести жилье в собственность, но и выбрать удобную для него схему покупки (leaseback и другие инвестиционные схемы)», – приводит пример Зоя Захарова.

У нас в большинстве своем в продаже предлагаются земельные участки различных категорий. «Участки ДНП без подряда недалеко от Пухтоловой горы стоят в среднем 450-480 тыс. рублей за сотку. В Мичуринском участке ИЖС без подряда в среднем стоят около 150-170 тыс. рублей за сотку, участки ДНП с подрядом в Светлогорье стоят в среднем 30-35 тыс. рублей за сотку. И Светлогорье, и Мичуринское располагаются недалеко от курортов «Золотая долина», «Снежный», «Красное озеро», – говорит Владимир Спарак, заместитель генерального директора АН «АРИН».

«Ценовая политика различна и зависит от структуры самого предложения в поселке – если это дом с участком, то обычно речь идет о цене не меньше 7-8 млн рублей. В случае участка без подряда цена зависит от степени его инженерной подготовки, качества дорог в поселке и вложенный в окружающую инфраструктуру и т. п., диапазон цен может быть от 120 до 200 тыс. рублей за сотку», – приводит данные Тамара Попова.

## Сезонное преимущество

Эксперты считают, что близость горнолыжного курорта является бесплатным преимуществом, которое можно отметить в рекламном послании. Вместе с тем, по словам госпожи Поповой, массовой экспансии инвесторов к таким курортам не наблюдается в силу их довольно значительной удаленности от города.

«Близость к горнолыжным курортам не является существенным преимуществом поселка с точки зрения покупателей.

Сегодня основное внимание уделяется в первую очередь цене, местоположению и типу объекта. С другой стороны, при выборе между равнозначными вариантами это может быть фактором, который сыграет в пользу именно этого объекта», – полагает Владимир Спарак.

Конечно, некоторые девелоперы стараются использовать близость своих поселков к горнолыжным склонам, с удовольствием добавляя в описание своих комплексов близость к склонам как преимущество своего предложения, однако это не является определяющим фактором, солидарен с коллегой Виталий Токарев, гендиректор ООО «Домостроев».

«Данный фактор практически не оказывает влияния на решение о покупке. На этом рынке маловероятно, что возникнет ситуация «при прочих равных» – существует слишком много моментов, влияющих на выбор покупателя в первую очередь, поэтому до оценивания такого фактора, как расположение объекта у горнолыжного курорта, как правило, не доходит», – считает Наталья Комиссарова, директор департамента жилой недвижимости агентства недвижимости Home estate.

«Наш проект «Золотые ключи» расположен поблизости от горнолыжного курорта «Туутари-парк», и интерес к нему со стороны постоянных посетителей «Туутари-парка» мы, безусловно, ощущаем. Мы размещали там рекламные баннеры, и у нас есть пара договоров с заядлыми горнолыжниками», – рассказывает Елена Шишулина, начальник отдела маркетинга ООО «УК «СТАРТ Девелопмент». – Но по своему опыту могу сказать, что близость к горнолыжному курорту не является решающим фактором при выборе загородного дома для постоянного проживания. Покупатели жилья гораздо больше внимания уделяют близости к работе, соседству с развитой социальной и коммерческой инфраструктурой, часто стремятся поселиться в том районе, где уже проживают их родственники и друзья».

## Аренда вместо покупки

Аналитики считают, что спрос на жилье со стороны любителей горных лыж главным образом сконцентрирован на краткосрочной аренде коттеджей и гостиничных номеров, находящихся на территории самих горнолыжных курортов.

«Стоимость проживания в гостиничных номерах при курортах составляет от 1,8-1,9 до 5 тыс. рублей в сутки. Стоимость зависит от дня недели (повышается в выходные и праздничные дни). При бронировании номера на несколько дней возможны скидки. Номера повышенной комфортности имеют более высокую стоимость – до 7-8 тыс. рублей за сутки в выходные и праздничные дни. Стоимость аренды коттеджей на горнолыжных курортах области варьируется в зависимости от вместимости коттеджа. В расчете на одного человека стоимость проживания в коттеджах составляет в среднем 2-3 тыс. рублей в сутки. Несколько дороже обходится проживание в коттеджах на курорте «Игора» – около 4,5 тыс. рублей в расчете на одного человека. Более высокая стоимость связана с большим набором объектов инфраструктуры, представленным на курорте», – делится данными Зоя Захарова.

«Согласно исследованию нашей компании, большинство голосует за отдельный коттедж, так как людям приятно, находясь за городом, ощутить больше простора, выйти на пикничок на прилегающем участке и т. д. Но коттеджи в аренду рассчитаны все-таки на сегмент достаточно состоятельных отдыхающих либо компаний из нескольких человек, и в этом смысле наш рынок еще не насыщен», – говорит Тамара Попова.

За границей жилье у горнолыжных курортов пользуется большим спросом. Скорее всего, и у нас в перспективе, когда сформируется пригородная жилая среда, эти места будут цениться дороже аналогичных, расположенных в отдалении, полагает Елена Шишулина.

## Ценовая характеристика гостиничных комплексов и коттеджных поселков в окружении горнолыжных курортов Ленинградской области

Горнолыжные курорты	Местоположение	Коттеджи и гостиничные объекты при горнолыжных базах	Стоимость проживания на горнолыжных базах (указаны ценовые диапазоны в зависимости от сезона и дня недели)	Стоимость коттеджей в коттеджных поселках в окружении
«Золотая долина»		«Золотая долина»: гостиница на 32 номера (коттеджного типа).	«Золотая долина»: 2-местный номер стандарт – 3600-4500 рублей/сутки, 2-4-местный номер люкс – 7200-9000 рублей/сутки, коттедж на 4 человека – 10 000-16 000 рублей/сутки, коттедж на 8 человек – 16 000-22 000 рублей/сутки	Светлогорье: участки – в среднем 30-35 тыс. рублей/сотка (ДНП) + стоимость строительных работ 15-22 тыс. рублей/кв. м дома
«Снежный»	Выборгский район Ленобласти, пос. Коробицано	«Снежный»: 30 коттеджей на 4-6 человек	«Снежный»: коттеджи I категории – 4900-8100 рублей/сутки, коттеджи III категории – 6200-11 000 рублей/сутки	
«Красное озеро»		«Красное озеро»: гостиница на 14 номеров, спортивная гостиница на 8 номеров, коттеджи на 2-8 человек (34 коттеджа)	«Красное озеро»: 2-местный номер в гостинице – 4600-7000 рублей/сутки, коттедж на 2 человека – 2 200 – 6 600 рублей/сутки, коттедж на 8 человек – 5 000 – 16 500 рублей/сутки	Мичуринское: участки – 150-170 тыс. рублей/сотка (ИЖС, без обязательного подряда)
«Игора»	Приозерский район Ленобласти, 54 км Приозерского шоссе	26 коттеджей на 4-6 человек, отель на 50 номеров	гостиница: 2-местный номер «стандарт» – 3500-5700 рублей/сутки, 2-местный номер полулюкс – 5300-7900 рублей/сутки коттедж на 4 человека – 14 000-23 700 рублей/сутки, коттедж на 6 человек – 16 500-28 100 рублей/сутки	нет  (ближайший поселок – «Озерный кот» – в 20 км)
«Пухтолова гора»	Курортный район, Санкт-Петербург, под Зеленогорском	8 коттеджей на 4-8 человек	коттедж на 4 человека – 6000-8000 рублей/сутки, коттедж на 8 человек – 9000-15 000 рублей/сутки	«Видовое»: в среднем 450-480 тыс. рублей/сотка (ДНП, без подряда)
«Орлиная гора»		«Орлиная гора»: коттедж на 4 и на 8 человек (всего 5 коттеджей)	«Орлиная гора»: коттедж на 4 человека – 3000, 4500 и 6000 рублей/сутки, коттедж на 8 человек – 5000, 7000 и 11 000 рублей/сутки	
«Северный склон»	Всеволожский район Ленобласти, Токсово-Кавголовло	«Северный склон»: 40 коттеджей, гостиничный комплекс на 20 номеров, отель на 11 номеров	«Северный склон»: 2-местный номер в отеле – 1500-2200 рублей/сутки, 2-местный номер в гостиничном комплексе – 2200-3800 рублей/сутки, коттеджи – от 2500-4500 рублей/сутки (на 2 человека) до 5000-8000 рублей/сутки (на 6 человек), VIP-коттедж на 6 человек – 19 000 рублей/сутки	«Небо»: коттеджи – 80-90 тыс. рублей/кв. м (с землей), таунхаусы – 45-55 тыс. рублей/кв. м
«Охта-парк»	Всеволожский район Ленобласти, Юкки-Кузьмоллово	не предусмотрены	-	ДНП «Зеленая долина»: участки – 200 тыс. рублей/сотка + стоимость строительных работ – 20-25 тыс. рублей/кв. м дома «Охтинский парк»: участки – 310-320 тыс. рублей/сотка (без подряда)
«Туутари-парк»	Ломоносовский район Ленобласти, вблизи д. Ретсея	не предусмотрены	-	«Ново-Туутари»: участки – от 140 тыс. рублей/сотка (ДНП)

Источник: АРИН

**КОМПЛЕКСНЫЕ  
ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ  
ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА  
И ПРОЕКТИРОВАНИЯ**

ОСНОВАНИЕ – ОПОРА БУДУЩЕГО  
**ЛенСтройГеология**

### **Инженерно-геологические изыскания:**

- Бурение инженерно-геологических скважин глубиной до 300 м
- Статическое зондирование грунтов
- Лабораторное определение физико-механических свойств грунтов
- Составление технического отчета об инженерно-геологических изысканиях

### **Инженерно-геодезические изыскания:**

- Выполнение крупномасштабной топографической съемки М 1:200-1:10 000
- Контрольно-исполнительная съемка
- Геодезическая разбивка осей зданий и сооружений
- Контроль за деформациями зданий и сооружений

### **Инженерно-экологические изыскания:**

- Радиоэкологические работы (гамма-съемка и МАД)
- Геохимические, микробиологические и паразитологические исследования почвы
- Токсикологические исследования почвы
- Оценка физических факторов риска (измерение шума, ЭМИ, инфразвука и т. д.)
- Получение экспертных заключений

*С пожеланием счастья  
в Новом году*  
коллектив ООО «ЛенСтройГеология»

196240, Санкт-Петербург,  
пл. Победы, д. 1, к. 1  
zakaz@burim24.ru

**Тел. 645-85-25,**  
[www.ленстройгеология.рф](http://www.ленстройгеология.рф)