

## НОВЫЕ РУБЕЖИ

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

**СПЕЦИАЛЬНЫЙ РЕСУРС** НАЦИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР

РЕПУТАЦИЮ СТРОИМ ВМЕСТЕ

РЕКЛАМА

Надежность **СЕВЗАП** Ответственность **МЕТАЛЛ**

**ЧЕРНЫЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ**

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ

ПЛАЗМЕННАЯ РЕЗКА

320-92-92, 325-58-04 www.szmetal.ru

**ЗАО «ПромБурВод»**

водоснабжение под ключ

- бурение водозаборных и технических скважин
- монтаж, обвязка оборудования, ПНР
- гидроизоляция помещений

www.promburvod.spb.ru  
**347-74-68**

Строительная корпорация **ЛенСтройДеталь**

Производим • Продаем  
Диаметр от 3 до 25 мм

Сварные • Кладочные  
Арматурные

**ДСА**

**Сетки**  
Любых линейных размеров

Санкт-Петербург, промзона «Парнас»,  
5-й Верхний проезд, 16  
Тел./факс: 449-23-52, 449-23-53

### События

«Первая проектная компания», которая владеет земельным участком на наб. Робеспьера, 32, подала иск о своем банкротстве.

**«Первая проектная компания» банкротит себя, стр. 6**

### События

Градсовет утвердил проект шведской НСС по застройке бывшей территории мебельной фабрики Мельцера.

**НСС дебютирует в историческом центре, стр. 7**

Новости регионов, стр. 14 • Арбитраж, стр. 16



### События

## Окольцованный Петербург

Филиал ОАО «ФСК ЕЭС» – Магистральные электрические сети (МЭС) Северо-Запада в ближайшее время введет в работу энергетическое кольцо 330 кВ вокруг Петербурга. На его создание у энергетиков ушло более 5 лет и 32,3 млрд рублей. Эксперты говорят о положительном влиянии кольцевой схемы на энергосистему города. (Подробнее на стр. 11) ↗

### ЗД-МЕТАЛЛ

Производим, продаем: каркасы диаметром от 6 до 25 мм; гибочные изделия из арматуры



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

### НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС



**ОТДЕЛСТРОЙ**  
ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

т. 777-0-500 www.7770500.ru

## ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



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

**Издатель и учредитель:**  
Общество с ограниченной ответственностью  
«Агентство Строительных Новостей»

**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

**Генеральный 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: rel@asninfo.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:**  
Алена Гриб, Дарья Литвинова, Лидия Горбурикова,  
Татьяна Крамерева, Никита Крючков,  
Михаил Немировский

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

**Технический отдел:** Дмитрий Неклюдов  
e-mail: admin@stroypress.ru

**Отдел рекламы:**  
Серафима Редута (руководитель), Ольга Бич,  
Валентина Борзникова, Елена Савоскина,  
Татьяна Фурцева, Екатерина Шведова  
**Секретарь отдела рекламы:**  
Дарья Васильева  
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 государственяниях, в районных  
администрациях и деловых центрах.

**Отдел дизайна и верстки:**  
Елена Саркисян, Роман Арипов

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»,  
«Стиль бизнеса», «Инновации» публикуются  
на правах рекламы.

Газета «Строительный Еженедельник» зарегистриро-  
вана Федеральной службой по надзору в сфере связи,  
информационных технологий и массовых коммуникаций  
(РОСКОМНАДЗОР) при Министерстве связи  
и массовых коммуникаций Российской Федерации.

**Свидетельство ПИ № ФС 77-53074.**

Издается с февраля 2002 года.  
Выходит еженедельно по понедельникам  
(специальки – по отдельному графику).

**Типография:** ООО «Пароловская типография»  
194362, Санкт-Петербург, пос. Паролово,  
ул. Ломоносова, 113.

Тираж 9000 экземпляров

Заказ № 127

Подписано в печать 19.07.2013 в 17:00



**СТРОИТЕЛЬ  
ГОДА**  
Лучшее професси-  
ональное СМИ  
(лауреат 2003  
и 2006 гг.)



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



**КАИССА**  
Лучшее элекτρο-  
нное СМИ,  
освещающее рынок  
недвижимости  
(лауреат 2009 г.)



**CREDO**  
Лучшее СМИ, освещаю-  
щее российский рынок  
недвижимости (лауреат  
2009 и 2011 гг.)



**СТРОЙМАСТЕР**  
Лучшее СМИ, освещаю-  
щее вопросы саморегу-  
лирования в строительстве  
(лауреат 2012 г.)

# У подрядчика ЛАЭС-2 сменился директор

**Никита Кулаков / Григорий Нагинский, глава компании «Спецстрой России», которая выполняет функции генподрядчика в проекте строительства ЛАЭС-2 под Петербургом, увольняется по собственному желанию. Имя нового руководителя пока не названо.**

О том, что министр обороны Сергей Шойгу отправил в Кремль проект президентского указа об освобождении от должности главы «Спецстроя» Григория Нагинского, стало известно на прошлой неделе. Сообщается, что руководитель компании покидает пост по собственному желанию. Имя преемника не названо. По неподтвержденным данным, им будет первый заместитель главы МЧС Александр Волосов.

Эксперты указывают на то, что отставка Григория Нагинского предшествовало его вызову к следователю в качестве свидетеля по делу «Оборонсервиса». Речь о расследовании дела о покупке акций ОАО «З1-й Государственный проектный институт специального строительства» по заниженной цене. В 2011 году их приобрели компании «Сосновоборэлектромонтаж» (совладельцы – жена и дочь Нагинского) и «ВитаПроджект» (контролировала глава департамента имущества Минобороны РФ Евгения Васильева). Акции института военного ведомство смогло вернуть в начале этого года. Но осадок, судя по всему, остался.

«Спецстрой России» Григорий Нагинский возглавил в 2011 году, покинув пост замминистра обороны РФ. Назначение не стало неожиданностью, поскольку «Спецстрой» занимается строительством объектов оборонного назначения – от жилья для военнослужащих до ядерных комплексов, дорог и космодромов.

В начале 2012 года «Спецстрой» стал генподрядчиком строительства ЛАЭС-2. Подряд забрали у «СПб АЭП» (100%-ной дочке Росатома, проектировщик ЛАЭС-2). Причем смене генподрядчика предшествовало ЧП на стройке: обрушились металлоконструкции на участке строительства первого энергоблока. Комиссия экспертов рассматривала разные версии случившегося, включая криминальную и террористическую, но итоги расследования обнародованы не были.

Следует отметить, что на строительстве ЛАЭС-2 на момент смены генподрядчика уже работала в качестве субподрядчика компания «Титан-2», созданная в свое время Григорием Нагинским и возглавляемая его дочерью Еленой.

## КСТАТИ

Строительство ЛАЭС-2 – часть программы государственной корпорации «Росатом». Проект стартовал в 2008 году и должен завершиться за 10 лет. Предполагается возвести три очереди, стоимость каждой оценивается в 200 млрд рублей. ЛАЭС-2 должна заменить действующую ЛАЭС-1 в Сосновом Бору, относящуюся к «Чернобыльскому» типу, вывод которой из эксплуатации намечен на 2014 год.

Но пример родственных отношений на стратегическом объекте власти города не заинтересовал. Прокуратура Ленобласти на запросы о коррупционной составляющей сообщила, что в федеральном законодательстве «не устанавливаются какие-либо ограничения для заключения договоров с подрядными организациями в зависимости от родственных отношений их сторон».

Кстати, до отставки господина Нагинского в строительном подразделении, которое занимается ЛАЭС-2, за 4 года сменилось семь руководителей. Эксперты надеются, что очередная перестановка не замедлит работу по проекту (отставание от графика уже оценивается 1,5 года) и не отразится на качестве стройки.

## справка

Григорий Нагинский – выходец из Оренбургской области, ликвидатор аварии на Чернобыльской АЭС. В начале 1990-х был депутатом горсовета Соснового Бора, затем работал заместителем генерального директора ОАО «МСУ № 90», председателем совета директоров холдинга «Титан-2». Через 10 лет избран в ЗакС Ленобласти. В 2003 году стал сенатором от Ленобласти. В 2010 году – начальником расквартирования и обустройства Минобороны РФ, вскоре – замминистра обороны.

## вопрос номера

**Вице-губернатор Петербурга Марат Оганесян считает, что доступное жилье – вовсе не означает дешевое. Дешевизна, по его словам, может означать проблемы с качеством, а иногда и с законом. А какой, по вашему мнению, должна быть цена у жилья, чтобы оно было и качественным, и доступным?**

**Елена Амирова, генеральный директор агентства недвижимости Home estate:**  
– Понятие «доступное жилье» должно исходить не из стоимости его строительства, а из конечной цены для покупателя. Такие проекты должны реализовываться совместно с городом, застройщикам, строящим доступное жилье, должны предоставляться какие-то существенные льготы.

**Сергей Однолетков, руководитель департамента развития VMB Trust:**  
– Наверное, господин Оганесян говорит правильно. Другое дело, что наш вице-губернатор считает доступным, а что – дешевым? Уровень достатка наших граждан настолько разнится,

что постулировать эти понятия затруднительно. На мой взгляд, доступность жилья сегодня должна определяться не ценами, а доступной ипотекой, которая у нас очень дорогая. Кроме того, растет и себестоимость строительства, да и административные барьеры, увеличивающие стоимость «квадрата», еще никто не снял.

**Роман Евстратов, директор департамента торговой недвижимости S.A. Ricci:**  
– Вопрос ценообразования на рынке жилья – это самый сложный вопрос после доказательств теоремы Ферма. Цены не зависят от себестоимости абсолютно, когда реальной конкуренции на рынке нет, застройщики могут жонглировать прайсом как хотят. При этом я согласен с тем, что качественное жилье совсем не значит дорогое. По сути, сегодня на рынке, если говорить о качестве, квартира за 10 млн рублей не сильно отличается от квартиры за 3 млн. Скорее всего, тут вопросы обеспеченности инфраструктурой, близости к метро, озеленения – то есть

сопутствующие блага, а не сами достоинства недвижимости.

**Татьяна Триндюк, генеральный директор IT Finance:**  
– Исходя из личного опыта, могу предположить, что позитивного сочетания комфорта, качества и доступности в Санкт-Петербурге нет. Самые доступные варианты сегодня можно найти только в городских окраинах или на примыкающих к городу территориях Ленобласти. Именно за КАД сформировался доступный гражданам жилищный блок. Здесь в большом количестве сосредоточены самые ходовые квартиры – студии и «однушки». Цена за «квадрат» колеблется в пределах 50-60 тыс. рублей. В городе она в два раза выше.

**Дмитрий Деев, руководитель брокерского отдела компании «Менеджмент ПСБ»:**  
– Появление на рынке доступного и качественного жилья, на мой взгляд, является основой жилищной политики государства. При этом важно, чтобы доступное жилье обладало минимальными необходимыми пока-

зателями удобства и комфорта, без которых мы в конечном итоге получим нарастающее социальное напряжение. Парковка, социальная инфраструктура, сеть дорожного сообщения – эти составляющие должны быть в наличии даже при минимальной цене 1 кв. м.

**Леоный Сандалов, заместитель генерального директора АН «Бекар»:**  
– Доступность жилья зависит прежде всего от соотношения стоимости недвижимости с доходами людей, а также от условий получения ипотечного кредита. Девелоперы, которые работают на территории Петербурга, как правило, выставляют низкие цены на квартиры для привлечения покупательского спроса лишь на начальных этапах строительства. Отмечу, что количество таких строительных компаний достаточно ограничено. Важно понимать, что возможность сознательного ухудшения качества жилья в объекте бизнеса элит-класса гораздо выше за счет экономии на дорогих материалах.

# Оглавление «Главстроя-СПб»

**Николай Волков** / После двухмесячной паузы назначено руководство ООО «Главстрой-СПб». Пост генерального директора компании занял Дмитрий Трошенков – член совета директоров «РУСАЛА», который также входит в холдинг «Базэл» Олега Дерипаски. ➔

Исполнительным директором «Главстроя-СПб» стал Владимир Хренов, экс-председатель Комитета по содержанию жилого фонда Администрации Петербурга и экс-глава Невского района.

Топ-менеджерская позиция освободилась два месяца назад, после того как компанию покинул Сергей Ветлугин, который не смог договориться с властями города о продлении инвестконтрактов «Главстрой-СПб» на комплексное освоение территорий «Юнтолово» (площадь земельного участка – 437 га, 2,2 млн кв. м жилья) и застройки квартала в районе Шкапина-Розенштейна (площадь земельного участка – 5,2 га, площадь комплекса – около 100 тыс. кв. м). Также «Главстрой-СПб» в период руководства господином Ветлугина окончательно лишился контракта на проект реновации Апраксина двора. У девелопера уже в будущем году истекли сроки реализации основного генерирующего прибыль проекта – жилого комплекса «Северная долина» (площадь участка – 270 га, около 2,7 млн кв. м жилья).

После ухода господина Ветлугина ситуация изменилась к лучшему. Сначала власти продлили сроки выполнения инвестконтракта по реализации проекта комплексной застройки «Северной долины» и проекта «Панорама 360» в районе Шкапина-Розенштейна. А в начале июля власти проиграла откладываемый в течение почти

года суд по проекту комплексного освоения в Юнтолово, где власти планировали разорвать контракт на освоение территорий. Здесь девелопер отделался лишь штрафом в 10 тыс. рублей, а остальные претензии властей были отвергнуты. Правда, в КУГИ заявили, что намерены опротестовать это решение.

Как рассказали в компании, последние два месяца Дмитрий Трошенков постепенно перенимал дела и знакомился

## Новым топ-менеджером, по сути, придется создавать новую команду, которая будет вести проект

с сотрудниками. Впрочем, как говорят участники рынка, легко новому руководству не будет – несмотря на развитый бизнес и более-менее налаженные отношения с властями, новым топ-менеджером, по сути, придется создавать новую команду, которая будет вести проект. Дело в том, что за последние месяцы «Главстрой-СПб» покинули практически все топ-менеджеры и руководители среднего звена, начинавшие проекты в 2006-2009 годах. Последним, как стало известно на прошлой неделе, компанию покинул директор по продажам Михаил

Бузулукский – он уволился по собственному желанию.

Кроме команды, как считают участники рынка, «Главстрою-СПб» необходимо оптимизировать затраты, в частности на рекламу. Так, эксперты уверены, что рекламная политика «Главстроя-СПб», когда цитатами заставлен почти весь город, больше не работает. «Последние полгода это больше похоже на бездумную трату денег. Покупатели не видят тех преимуществ

проекта, которые работали раньше, например цену продаж. Особенно неудачно было начата рекламная кампания «Юнтолово». Человек, не знакомый с проектом, просто не мог понять, где это и что это», – считает Евгений Чемодуров, исполнительный директор РА «ИМКА Медиа».

Другая проблема – строительство дорог и инженерной и социальной инфраструктуры в проектах. Несмотря на то что власти продлили сроки строительства всех проектов, пока окончательного решения по строительству всей инфраструктуры за счет города не принято.

### НОВОСТИ

➔ **На состоявшемся в Петербурге заседании круглого стола**, посвященном теме несчастных случаев и аварийных ситуаций, связанных с работами по капитальному строительству, председатель Комитета по страхованию и финансовым рискам НОСТРОЙ Инна Матюнина сообщила об усилении аварийности на стройках Петербурга: «Тенденция аварийности на объектах капитального строительства крайне неблагоприятна. Так, за 6 месяцев количество нарушений увеличилось в некоторых случаях в четыре раза. В 2012 году в Петербурге было выявлено в общей сложности 14 случаев различных нарушений, а по итогам первых шести месяцев 2013 года – уже 26. Чаще всего несоблюдение требований техники безопасности на стройплощадках ведет к обрушению ограждающих конструкций, пожарам, обвалам грунтов и несчастным случаям».

➔ **В первом полугодии 2013 года в Санкт-Петербурге** открылись три новых торговых центра общей арендо-пригодной площадью 158,3 тыс. кв. м. Как говорится в обзоре компании Jones Lang LaSalle, это является рекордным показателем за аналогичный период последних 5 лет. Как отмечают аналитики, до конца текущего года к вводу заявлено еще 109 тыс. «квадратов» торговых площадей. В случае выхода на рынок всех анонсированных объектов совокупный объем площадей в ТЦ превысит 2 млн кв. м. Согласно исследованию, самыми популярными для строительства торговых центров являются Калининский, Приморский и Красносельский районы.

**ПОЖАРНАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ**

Противопожарные двери, ворота, люки, остекленные перегородки, шкафы пожарные, квартирные, щиты, стелды, пожарная автоматика, средства спасения (самоспасатели, аптечки, лестницы), планы эвакуации.

**Производство, поставка, монтаж.**

**НПО ПУЛЬС**  
**ПОЖАРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ**

Представительство НПО «Пульс» в СПб  
ООО «ПОЖСТРОЙ-СПб»  
(812) 318-53-31

**Торговая сеть МАГАЗИН 01**  
(812) 318-53-31  
(812) 335-04-72

Московские Ворота  
Санкт-Петербург,  
ул. Ново-Рыбинская, 19/21,  
БЦ «Квартал», 2-й этаж  
spb@npropuls.ru  
npropuls.spb.ru

ГРУППА КОМПАНИЙ  
**ЦДС**

**ГК «ЦДС» ПРИОБРЕТЁТ**  
в шаговой доступности от метро «Чернышевская», «Пл. Восстания», «Петроградская», «Спортивная», «Чкаловская»

**ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК** от 0,3 Га  
**ЗДАНИЕ, БИЗНЕС-ЦЕНТР** от 3 500 м<sup>2</sup>

razvitiecds@mail.ru

**LSR ЛСР Базовые** (812)777 77 45  
[www.lsrbase.ru](http://www.lsrbase.ru)

**БАЗОВЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ: ЩЕБЕНЬ, БЕТОН, ПЕСОК**

ПРОИЗВОДСТВО И ПОСТАВКА

**Заправься по полной!**

ЩЕБЕНЬ БЕТОН ПЕСОК  
20 лет ЛСР Группы

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

**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-С-003 от 12.08.2010

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

## НОВОСТИ

➔ **Группа компаний «РосСтрой-Инвест»** получила разрешение на строительство и приступила к возведению общественно-делового комплекса «Морская столица» в Невском районе Санкт-Петербурга. Здание общественно-делового центра, где разместятся офисные и торговые площади, напоминает по форме плывущий корабль и будет представлять собой две стеклянные башни, соединенные переходом. Высота зданий – 85 и 50 м (23 и 13 этажей соответственно). Общая площадь здания – 43 тыс. кв. м, площадь подземного паркинга – 3200 кв. м. Автор идеи проекта – архитектор Михаил Копков. Инвестиции в проект, как сообщают в компании, составят около 2 млрд рублей. Из окон верхних этажей откроются виды на Неву, ансамбль Александрово-Невской лавры и исторический центр города. Проектом предусмотрено сплошное фасадное остекление здания. Часть площадей – около 2 тыс. кв. м – застройщик передаст в собственность города под размещение социальных объектов. Там планируется разместить культурные, досуговые и медицинские учреждения. Окончание строительства запланировано на I квартал 2015 года.

➔ **Дирекция транспортного строительства** выбрала подрядчика на проведение капитального ремонта на главной транспортной магистрали Приморского района – ул. Савушкина. Согласно данным государственного заказа, им стала компания ЗАО «АБЗ-Дорстрой», которая выполнит работы за 1,3 млрд рублей. Ранее этим подрядчиком были выполнены работы по капитальному ремонту дороги в Пулковом и Московском пр. Теперь «Дорстрою» предстоит к 23 декабря заменить на ул. Савушкина все инженерные сети, переустроить трамвайные пути и заменить дорожное покрытие. Кроме ЗАО «АБЗ-Дорстрой» на госконтракт претендовали еще три компании. Однако дирекция транспортного строительства отказала им в участии еще на этапе рассмотрения первых частей заявок.

➔ **Пресс-служба правительства Петербурга** распространила заявление, гласящее, что строительство здания в сквере около станции метро «Чкаловская» приостановлено «до принятия окончательного решения». К такой договоренности стороны пришли в ходе совещания, которое вице-губернатор Санкт-Петербурга Марат Оганесян провел с представителями компании-застройщика на прошлой неделе, передает [asinfo.ru](http://asinfo.ru). В настоящий момент у застройщика, ООО «Лидер», имеется полный пакет разрешительных документов, предусматривающих строительство здания общей площадью около 400 кв. м, в котором должен быть размещен общественный туалет и помещения для коммерческого использования. Однако учитывая социальную напряженность, возникшую в процессе реализации проекта, было решено предпринять все возможные усилия для поиска компромиссного решения, которое позволит избежать строительства на территории сквера. В ходе совещания Марат Оганесян выразил личное мнение о недопустимости строительства объекта торговли в сквере и предложил представителям застройщика несколько вариантов выхода из сложившейся ситуации.

# СМУ № 12 получил землю на Блюхера

**Денис Кожин** / На прошлой неделе на торгах Фонда имущества по продаже третьего по счету свободного участка на пр. Маршала Блюхера под жилье победителем стало ООО «СМУ № 12». Компания предложила за землю цену, почти в два раза превышающую стартовую. ➔



С начала года город продал на пр. Маршала Блюхера уже три участка. И еще три планирует продать во втором полугодии

На торги был выставлен участок площадью 0,4 га западного пересечения пр. Маршала Блюхера с Лабораторной ул. За землю, стартовая цена которой была назначена в размере 80 млн рублей, бились шесть застройщиков. Однако победила малоизвестная компания ООО «СМУ № 12». Она предложила за участок 145 млн рублей. По условиям конкурса, на участке можно построить здание высотой не более 19 этажей максимальной общей площадью 8370 кв. м. Строительство должно начаться в течение 11 месяцев со дня подписания протокола о результатах торгов, закончиться – максимум через 33 месяца.

В СМУ № 12 не раскрывают подробности проекта. В среде аналитиков рынка нет единодушного мнения о том, соответствует ли рыночной цене сумма, предложенная победителем за участок.

Инна Попова, директор по оценке УК «МАГИСТР», говорит: «Цена вполне соответствует действительности и демонстрирует то, что рынок вернулся на докризисный уровень».

С ней не согласен Денис Радзимовский, генеральный директор S.A. Ricci – Санкт-Петербург. Он считает, что ООО «СМУ № 12» несколько переплатили за участок, поскольку итоговая стоимость продажи несколько выше рыночных показателей. «При небольшом размере участка отдача будет хоть и быстрой из-за малого количества будущих квартир, но не такой высокой, если сопоставлять с проектами с большим выходом метров. Но, с другой стороны, наверняка компания проводила анализ рынка и была готова заплатить данную сумму».

Такой же точки зрения придерживается Алексей Гулевский, руководитель отдела консалтинга ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate: «Стоимость земельного участка считаю несколько завышенной. Вероятно, это связано с острым дефицитом земельных участков под строительство в черте города, что и приводит к ажиотажному спросу и росту цен».

В целом, говорит он, благодаря близости к центру Петербурга Калининский район

востребован среди девелоперов, специализирующихся на жилой недвижимости. «Здесь реализуется ряд крупных проектов, в том числе и ЖК «Панорама», а также проект компании Setl City. Недостатком района можно назвать отсутствие метро», – отмечает господин Гулевский.

Фонд имущества в этом году продал уже три участка под жилую застройку в этом районе. На первом аукционе за соседний участок площадью 2,147 га боролось шесть строительных компаний, а победителем стала группа компаний «РосСтройИнвест», предложившая максимальную цену за этот лот – 802 млн рублей (при начальной стоимости 562 млн). На втором аукционе торговались всего две компании, и право построить на 2 га жилой дом высотой до 16 этажей общей площадью до 63,3 тыс. кв. м и паркингом на 302 машино-места получило ООО «Рубеж» (которое, по словам участников рынка, входит в «Лидер Групп»), заплатив за участок 763,2 млн рублей.

По данным «Строительного Еженедельника», до конца года на торги, возможно, поступят еще два участка под жилищное строительство: площадью 3 га на Дальневосточном пр. и еще один объект на пр. Маршала Блюхера.

## МНЕНИЕ



**Инна Попова,**  
директор по оценке  
УК «МАГИСТР»:

➔ Участки столь малой площади

под жилье очень востребованы. Строительные компании активно ищут такие объекты. К тому же объект имеет хорошее месторасположение в плане транспортной доступности и развитой инфраструктуры. Проект не предполагает квартальной застройки, а для точечного дома цена соответствует рыночной ситуации.

## Ипотеку хотят удешевить

**Денис Кожин** / Через два года стоимость ипотечных кредитов снизится с нынешних средних 12,7 до 8,6% годовых. Такой прогноз дает Минэкономразвития. Аналитики полагают, что времени для достижения таких показателей понадобится больше.

Достичь такого результата чиновники планируют за счет изменений в законе «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Министерство предлагает сделать упор на страховании рисков при ипотечном кредитовании. Мер предлагается

несколько. Они предусмотрены как для кредиторов, так и для заемщиков.

Банкиры смогут застраховаться от случаев, когда денег, вырванных от продажи внесенной в залог квартиры, не хватает на покрытие кредита. Заемщикам для покупки страховки не обязательно будет вносить залог, страховую премию можно будет платить не сразу в законе «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Министерство предлагает сделать упор на страховании рисков при ипотечном кредитовании. Мер предлагается

на текущий момент основной проблемой является недостаточная оптимизация бизнес-процессов банков и низкая конкуренция (которая отчасти смягчена лоббированием государства своей политики через госбанки), из-за чего спред между ставкой рефинансирования и ставкой по ипотеке создает ощущение высокой стоимости кредита. «В течение года мы ожидаем снижения ставки рефинансирования ЦБ, что должно привести к сопоставимому снижению ставок по ипотеке (ориентировочно 0,25-0,5 пп.).

В 2014 году, скорее всего, снижение ставок продолжится, но темпы будут небольшими. Достижение низких ставок по ипотечному кредитованию – долгосрочная задача, решить которую можно в перспективе 3-5 лет. Если экономическая ситуация в стране будет складываться благоприятно, то к 2018 году достигнуть такой ставки по ипотеке, чтобы она была больше ставки рефинансирования всего на 2,2%, вполне реально», – считает Антон Сороко, аналитик инвестиционного холдинга «Финанс».

# ЛСР меняет менеджеров

**Никита Кулаков** / В Группе ЛСР, подконтрольной экс-сенатору Андрею Молчанову, на днях произошли серьезные кадровые перестановки. Елену Туманову на посту исполнительного директора ЛСР сменила Галина Волчечкая. Также есть новые назначения среди управляющих бизнес-единицами холдинга. ➔

Должность исполнительного директора холдинга ЛСР заняла Галина Волчечкая. Она сменила на этом посту Елену Туманову, которая работает в ЛСР 20 лет и долгое время была финансовым директором группы. «Теперь Елена Туманова будет советником Андрея Молчанова. Она сосредоточится на работе в совете директоров Группы ЛСР и на решении глобальных стратегических задач по развитию бизнеса», – заявили в пресс-службе ЛСР. Галину Волчечкую знают в городе как экс-главу управления Федеральной регистрационной службы (ФРС) по Петербургу и Ленобласти. Она пришла в ЛСР в мае 2011 года на должность заместителя директора по правовым вопросам. Последние полгода была заместителем Елены Тумановой. «Теперь она будет курировать работу исполнительной дирекции Группы ЛСР», – сообщили в пресс-службе холдинга.

Кадровые изменения произошли в руководящем составе бизнес-единиц Группы

ЛСР. В Петербурге их восемь. Каждая бизнес-единица объединяет предприятия и компании по направлениям деятельности. До последнего времени бизнес-единицей «ЛСР. Строительство – Северо-Запад» (в ее состав входит ДСК «Блок») руководил Владимир Черняев. В пресс-службе Группы ЛСР рассказали, что теперь эту структуру возглавляет его бывший первый заместитель Дмитрий Пилиповский «Владимир Черняев завершил масштаб-

В компании подчеркивают, что все описанные кадровые перестановки – естественная внутренняя ротация менеджмента. «Кадровые изменения плановые. Руководящие должности заняли опытные менеджеры, давно работающие в холдинге. Собственный кадровый резерв группы позволяет проводить замещения руководящего состава, не привлекая сторонних менеджеров», – заявили в ЛСР.

рая с момента ее ухода серьезных изменений не претерпела. Процесс налажен так, что стал самодостаточным. Новая должность – очередной вызов для нее и возможность совершенствовать свое мастерство управленца. Безусловно, ЛСР это назначение пойдет на пользу», – говорит генеральный директор «Ойкумены» Лев Гниденко.

«Смена исполнительного директора – это первое серьезное кадровое изменение с момента возвращения Андрея Молчанова к ручному управлению компанией. Вероятно, это должно усилить менеджмент компании. С другой стороны, это продолжение интенсивных кадровых перестановок внутри компании, которые идут уже несколько лет. Это не добавляет стабильности ЛСР как публичной компании и свидетельствует о дефиците квалифицированных кадров. Одни и те же люди пересаживаются из одного кресла в другое», – делится наблюдениями директор Агентства эффективных закупок «ЭКСПО» Олег Солтанов.

## Эксперты говорят, что кадровая ротация негативного влияния на бизнес группы не окажет

ный многолетний проект по модернизации домостроительного комбината, после чего по собственному желанию и согласно предварительным договоренностям решил покинуть компанию», – поведал представитель холдинга.

Управляющий бизнес-единицы «ЛСР. Базовые материалы – Северо-Запад» Василий Костица назначен заместителем генерального директора Группы ЛСР. Также ему поручено курировать бизнес-единицу «ЛСР. Цемент – Северо-Запад», которую ранее возглавлял Сергей Бегоулев, назначенный сейчас управляющим «ЛСР. Стеновые материалы – Северо-Запад». «А бывший управляющий «стеновых» Алексей Гаврилов покинул холдинг по личным мотивам», – добавили в ЛСР.

Опрошенные эксперты говорят, что кадровая ротация никакого негативного влияния на бизнес группы не окажет. «Скорее, новость позитивная. Происходит завершение реструктуризации группы, которая была начата несколько лет с приходом на пост генерального директора Александра Вахмистрова», – указывают эксперты АРИН. «Компания на подъеме. Чтобы удержать позиции, нужно обновление кадров. Отрадно, что всех управленцев ЛСР вырастила сама. Они уже включены в контекст и приступят к работе оперативно, без адаптации», – добавил источник в крупной строительной компании города.

«Галина Волчечкая – большой профессионал. Она создала структуру ГБР, кото-



**цифра**

**2 года назад**

пришла работать в Группу ЛСР Галина Волчечкая, новый исполнительный директор холдинга

**InfoTec Service**

Единовременное и объективное снятие показаний с индивидуальных счетчиков позволит **МИНИМИЗИРОВАТЬ** начисления ОДН.  
Эффективное решение для вашей квартиры и дома – АСКУЭ «ЭСИОН»!

ООО «ИнфоТек-Сервис»    www.ascuesion.ru    www.infoteclab.ru    E-mail: comp@infoteclab.ru    Тел.: (812) 347-79-98

# «Первая проектная компания» пошла по пути «Строймонтажа»

**Никита Кулаков** / «Первая проектная компания», которую возглавляет бывший генеральный директор «Строймонтажа» Анатолий Павлов, подала иск о своем банкротстве. Компания не может выплатить долги Сбербанку и подрядчику проекта «Новая династия».

Иск о признании себя банкротом ЗАО «Первая проектная компания» (ППК) подала на прошлой неделе. Как пояснил ее руководитель Анатолий Павлов, компания не в состоянии погасить долги перед ЗАО «Евромонолит» и Сбербанком. Общую сумму требований Анатолий Павлов назвать отказался. Получить комментарии в «Евромонолите» и Сбербанке не удалось.

Но из данных сайта Арбитражного суда Петербурга и Ленобласти следует, что «Евромонолиту» ППК задолжала 77,5 млн рублей за выполнение генеральных работ в проекте «Новая династия» (пр. Космонавтов, 63). По контракту, который стороны подписали в 2011 году, «Евромонолит» должен был получить 407,6 млн рублей. Но ППК заплатила ему 310 млн рублей. Задолженность была зафиксирована в актах сверки расчетов в декабре 2012 года. Удержание ответчиком 5% от стоимости выполненных работ стало основанием для предъявления иска. Арбитражный суд 13 июля признал претензии «Евромонолита» обоснованными и вынес решение взыскать в его пользу задолженность с ППК.

Суд также запретил компании «Робеспьера-32», принадлежащей Анатолию Павлову, распоряжаться участком площадью 1,3 тыс. кв. м и домом в 6 тыс. кв. м на наб. Робеспьера, где компания



Суд запретил компании «Робеспьера-32», принадлежащей Анатолию Павлову, распоряжаться участком площадью 1,3 тыс. кв. м и домом в 6 тыс. кв. м на наб. Робеспьера, где компания собиралась строить элитный жилой дом

собиралась строить элитный жилой дом площадью 5,7 тыс. кв. м стоимостью 730 млн рублей. Также запретил ей зарегистрировать участок и здание, а петербургскому управлению Росреестра – снимать их с учета.

Пятно на наб. Робеспьера – наследство ППК, доставшееся компании от банкротящегося «Строймонтажа», где Анатолий Павлов в свое время был генеральным директором. Участок находится в залоге у Сбербанка. Сумма кредита не раскры-

вается. По одной из версий, она составила 800 млн рублей.

Анатолий Павлов говорит, что на проекте «Новая династия» банкротство ППК не разовьется, поскольку объект сдан и передан покупателям. А перспективы застройки участка на наб. Робеспьера он не комментирует.

Игорь Гущев, партнер юридической компании «Дювернуа Лигал», так комментирует ситуацию с ППК: «Если компания понимает, что она не в состоянии расплатиться по долгам, она по закону обязана подать заявление о своем банкротстве. На практике подача такого заявления дает фирме возможность выбора арбитражного управляющего, что может дать ей в будущем существенные преимущества в процедуре». Еще один юрист, пожелавший остаться неизвестным, заявил так: «В банкротстве кто сделал первый шаг – тот и победил. Жизнь показывает, что исключений из этого правила практически не бывает. Так что «признайте меня банкротом» может быть вовсе не печальным финалом, а шагом к победе».

Что касается самого «Строймонтажа», который банкротится с 2008 года, то эксперты не исключают его возвращения на рынок уже в этом году. Известно, что компания согласовала с кредиторами мировое соглашение, по которому выход из банкротства обойдется ему всего в 49 млн рублей при общем объеме кредиторской задолженности 4,9 млрд рублей. Правда, три банка (Балтийский банк, Росбанк и Внешэкономбанк), на долю которых приходится 40% требований (более 1,8 млрд рублей), считают условия соглашения кабальными. Однако они вынуждены будут согласиться, так как большая часть «кредиторки», по мнению банкиров, консолидирована структурами, дружественными Артуру Кириленко.

## БЭСКИТ®

20 лет  
экспертной деятельности

- **Обследование технического состояния зданий и сооружений:**
  - строительные конструкции
  - инженерные сети
  - фундаменты и грунты основания
- **Экспертиза промышленной безопасности в соответствии с требованиями Ростехнадзора**
  - зданий и сооружений, в т.ч. дымовых труб, резервуаров
  - проектной документации
- **Экспертиза проектно-сметной документации и выполненных строительно-монтажных работ**
- **Технический надзор за качеством строительно-монтажных работ**
- **Разработка проектно-сметной документации, в т.ч. раздел ИТМ ГО ЧС**
- **Геотехнический мониторинг состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции):**
  - геодезические измерения вертикальных осадок
  - измерение крена зданий (отклонений от вертикальности)
  - измерение горизонтальных смещений (сдвигов)
- **Испытания строительных материалов неразрушающими методами**
- **Тепловизионное обследование ограждающих конструкций зданий и сооружений**
- **Вибродинамические исследования**
- **Определение длины свай прибором «ИДС-1»**

СПб, Кирочная ул., 19, оф. 13Н  
тел.: 272-44-15, 272-54-42  
e-mail: beskit@mail.ru  
www.beskit-spb.ru

## СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

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

<p>29.07.2013 <b>Приложение:</b> Управление и рынок труда</p> <p><b>Технологии и материалы:</b> Опалубка для жилищного и промышленного строительства</p> <p><b>Реставрация</b></p>	<p>05.08.2013 <b>Спецвыпуск ко Дню строителя</b></p> <p><b>Опрос ко Дню строителя</b></p> <p><b>Карта района:</b> Выборгский район</p>	<p>12.08.2013 <b>Приложение «Финансы и страхование»</b></p> <p><b>Технологии и материалы:</b> Бетоны</p> <p><b>Архитектура</b></p>	<p>19.08.2013 <b>Приложение «Энергетика и инженерная инфраструктура»</b></p> <p><b>Технологии и материалы:</b> Гидроизоляция</p>
--	--	--	--

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

## Понеделник – время читать

# СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

**Вниманию руководителей компаний!**  
Предлагаем вам рассмотреть различные варианты подписки на газету «Строительный Еженедельник».

**ЧЕРЕЗ РЕДАКЦИЮ:**  
заполнить подписной купон и выслать в адрес редакции по тел./факсу: (812) 458-03-40 или по e-mail: [podpiska@stroypress.ru](mailto:podpiska@stroypress.ru)  
Подписной купон вы можете найти на сайте [www.asninfo.ru](http://www.asninfo.ru)

**ЧЕРЕЗ ПОДПИСНЫЕ КАТАЛОГИ:**  
• ООО «СЗА «Прессинформ», тел. 335-97-51, e-mail: [zajavka@crp.spb.ru](mailto:zajavka@crp.spb.ru)  
• Каталог российской прессы «Почта России» – свое почтовое отделение

**подписной индекс**  
**14221**

# NCC дебютирует в историческом центре

**Михаил Немировский** / Градсовет утвердил проект шведской NCC по застройке территории бывшей территории мебельной фабрики Мельцера. Объем инвестиций в жилой комплекс класса А составит 3 млрд рублей. ➔



Члены Градсовета порекомендовали Никите Явейну продолжить работу над фасадами комплекса. Представленный вариант был назван «муравейником»

Земельный участок с комплексом исторических зданий на наб. реки Карповки, 27 (между Каменноостровским пр., наб. реки Карповки и ул. Профессора Попова), шведский концерн NCC приобрел в 2012 году, рассказал руководитель проекта Юрий Крушанский. На участке площадью 7,5 тыс. кв. м девелопер планирует возвести 16 тыс. кв. м жилья класса А со встроенными коммерческими помещениями (около 3 тыс. кв. м). Предполагается строительство подземного паркинга на 280 машино-мест. Представитель застройщика добавил, что проект уже прошел историко-культурную экспертизу КГИОП, а в ближайшие несколько месяцев компания хочет получить градостроительный план участка. На стройку NCC планирует выйти во II квартале 2014 года и полностью завершить строительство за 2-3 года. Отметим, что пока безымянный проект на Карповке – это первый опыт работы шведского концерна в исторической части города. Все жилые проекты в портфеле застройщика располагаются либо на окраине города (проект «Шведская корона» в Приморском районе), либо за городской чертой (проект «Эланд» в Мурино и GrönaLund во Всеволожске). Конкурс на проектирование выиграло бюро «Студия 44» Никиты Явейна, который и представил предварительные эски-

зы объемно-пространственных решений своим коллегам по Градсовету.

Проект жилого комплекса представляет здание сложной формы с характерным для Петроградской стороны курдонером, или парадным двором классических пропорций, обращенным на наб. реки Карповки длиной 80 м и шириной 18 м. Здание находится в зоне ЗР31, что ограничивает высоту застройки 28 м. Реальная высота будущих корпусов составит 26,2 м. По словам Никиты Явейна, асимметрия проекта продиктована необходимостью вписать в застройку сразу 5 объектов культурного наследия XIX века, имеющихся на данном участке. Речь идет о постройках мебельно-столоярной фабрики Ф.А. Мельцера – это трехэтажный корпус, стоящий на изгибе наб. реки Карповки, и четырехэтажный корпус по ул. Профессора Попова (архитектор – Шауб), а также фабричная труба, которую авторы проекта оставили в конце курдонера, сделал ее тем самым доминантой этого участка. Сохранены, согласно законодательству, должны быть и останки кинотеатра «Гранд-Палас» (предметом охраны является фасад).

Камнем преткновения при обсуждении проекта стало здание «Дом Корлякова», стоящее на углу наб. Карповки и Каменноостровского пр. Совершенно неожиданно именно необходимость сохра-

нения этого одноэтажного здания, автор которого так и не был установлен, вызвала раскол в рядах Градсовета. Господин Явейн представил сразу 4 варианта сочетания исторического здания с новой застройкой, однако ни один из них не удовлетворил архитекторов, большая часть которых посчитали, что дом теряется на фоне нового комплекса. По словам начальника мастерской № 3 «ЛенНИИПроекта» Сергея Шмакова, архитекторы проекта предполагают строительство на этом месте углового дома с башней и шпилем. «Никто, кроме КГИОП и прокуратуры, не будет удовлетворен решением сохранить дом Корлякова», – убежден архитектор. Коллегу поддержал основатель «Архитектурной мастерской Рейнберга и Шарова» Марк Рейнберг. По его словам, Каменноостровский пр. важнее «одного неуместного домика», а проект в существующем виде безнадежно разрушит перспективу этой части города. Достаточно радикально высказался и новоназначенный глава Градсовета, председатель КГА Олег Рыбин. В пику присутствующему на заседании главе КГИОП Александру Макарову чиновник предложил пересмотреть результаты экспертизы, охарактеризовав памятник как «потерявшийся во времени» и «диссонансирующий со средой». Впрочем, в присутствии господина

Макарова никто из архитекторов открыто требовать сноса не решился. 10 голосами проект был поддержан, 7 членов были против представленного решения. Кроме того, за сохранение исторической застройки неожиданно выступили не только КГИОП и авторы экспертизы, но и представитель девелопера. «На самом деле я несколько смущен тем, что наши архитекторы оказались настроены столь революционно, – признался по окончании дебатов Юрий Крушинский. – Мы будем сохранять исторические здания, поскольку это выявленные объекты культурного значения. У нас стремлений и пожеланий о сносе нет». Что касается дома Корлякова, то у компании уже есть планы сдать его в аренду под офис. Сейчас идут переговоры, но, предположительно, в здании разместится филиал одного из городских банков.

## МНЕНИЕ



**Алексей Гулевский,** руководитель отдела консалтинга ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate:

➔ – Безусловно, характеристики локации говорят о целесообразности строительства здесь жилой недвижимости верхнего ценового сегмента. В зависимости от концепции и содержания проекта стоимость квадратного метра, скорее всего, составит от 150 тыс. рублей. Транспортные характеристики проекта будут зависеть от качества логистики и расположения парковки. Удобная организация въезда позволит избежать возникновения узких мест в данной локации.

## ЦИФРА

**16** тыс. кв. м

жилья планирует возвести на Карповке шведская NCC

**Фоточетыв главных событий НА ASNINFO.RU**

**(812) 458-03-40**

заказ фоточетов деловых мероприятий строительной отрасли

**@СН** АГЕНТСТВО СТРОИТЕЛЬНЫХ НОВОСТЕЙ

**22 июля**  
**Валерий Николаевич СОЛОВЬЁВ,**  
президент СРО НП «ВалтЭнергоЭффект»

**24 июля**  
**Евгений Михайлович МОРОЗОВ,**  
заместитель председателя правительства Калининградской области

**28 июля**  
**Дмитрий Михайлович ГАПОН,**  
и.о. директора филиала ОАО «Ленэнерго»  
«Дирекция строящихся объектов»

Более полный список по Северо-Западному федеральному округу смотрите на сайте [www.asninfo.ru](http://www.asninfo.ru)

**Не забыто поздравить с Днем рождения!**

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ** ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

## НОВОСТИ

➔ **Минрегион подготовил поправки в положения** о полномочиях самого Минрегиона и Госстроя, передает [asinfo.ru](http://asinfo.ru). Проект постановления правительства отправлен на согласование в Минюст.

Госстрой лишится полномочий по нормативно-правовому регулированию строительной отрасли, функций по контролю и надзору, кроме случаев, устанавливаемых указами президента или постановлениями правительства. Структура Госстроя была создана в мае прошлого года по указу президента Владимира Путина. Агентство формально подчинялось Минрегиону, но планировалось, что оно станет министерством в министерстве: Госстрой занимался всеми вопросами развития строительной отрасли и ЖКХ, а соответствующие подразделения в Минрегионе были упразднены. По новому плану Госстрою будут переданы функции заказчика государственных и федеральных целевых программ в сфере строительства, промышленности, строительных материалов, жилищно-коммунального хозяйства.

➔ **Как сообщается на официальном сайте Министерства регионального развития**, 26 июля в Санкт-Петербурге состоится заседание президиума коллегии Минрегиона России под председательством главы ведомства Игоря Слюняева. В мероприятии примет участие губернатор Санкт-Петербурга Георгий Полтавченко, сообщает [asinfo.ru](http://asinfo.ru).

Основной блок вопросов заседания коллегии будет посвящен развитию промышленности строительных материалов и индустриального домостроения. Участники обсудят основные направления поставок и региональные проблемы развития промышленности строительных материалов, современные технологии и подходы к их производству, комплекс мер по развитию северных территорий на основе кластерного подхода.

С докладами выступят губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко, президент Российского союза строителей Владимир Яковлев, генеральный директор Группы ЛСР Александр Вахмистров и др. В рамках заседания будет также рассмотрен вопрос подготовки кадров в отрасли строительства и жилищно-коммунального хозяйства. С докладом выступит директор департамента управления делами Министерства регионального развития Алексей Золотов.

В заключительной части коллегии состоится обсуждение хода реализации Указа Президента РФ от 7.05.2012 № 600 «О мерах по обеспечению граждан РФ доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» и послания Президента РФ Федеральному Собранию 12.12.2012 в субъектах Северо-Западного федерального округа.

➔ **Комитет по градостроительству и архитектуре** сегодня, 22 июля, в 15.00 проведет день открытых дверей по теме: «Градостроительное развитие территорий в Санкт-Петербурге». Мероприятие состоится в зале градостроительных советов (пл. Ломоносова, 2).

Как уточняет [asinfo.ru](http://asinfo.ru), в мероприятии примет участие начальник Управления градостроительных обоснований развития города Виктор Полищук.

# Экстремальная фанера

**Кристина Наумова** / В России еще до кризиса начала расти популярность площадок для экстремального спорта. Сегодня в Петербурге насчитывается около 60 таких объектов. В ближайшие три года будет открыто около 30 скейт-парков в рамках городской программы. Основным материалом для строительства подобных спортивных объектов является фанера. ➔

В России растет интерес к строительству площадок для экстремального спорта, констатируют участники рынка. В Петербурге, по подсчетам директора департамента оценки и консалтинга АРИН Андрея Петрова, работает более 60 площадок для экстремального отдыха на открытом воздухе. Они расположены главным образом в Кировском, Московском, Выборгском, Приморском и Красногвардейском районах. Основным инвестором, как правило, выступают городские и муниципальные власти. По информации Комитета по молодежной политике и взаимодействию с общественными организациями правительства Петербурга, в прошлом году в городе действовало 42 скейт-парка. В ближайшие три года должны быть оборудованы еще 32 площадки.

## Разношерстный рынок

Стоимость строительства площадки для экстремального спорта колеблется от 0,9 до 1,5 млн рублей, говорит господин Петров. По оценкам фирмы «А-Спорт», минимальная стоимость типовой площадки на открытом воздухе составляет 268 тыс. рублей.

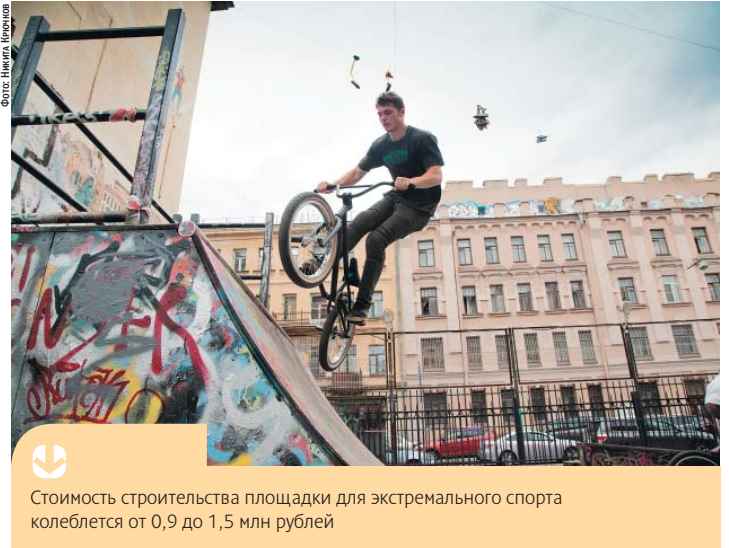
Самый большой открытый парк, по наблюдениям участников рынка, находится на Пулковском шоссе, на территории ТРК «Лето». Самый большой крытый парк – более 2 тыс. кв. м – площадка «Жест» на Витебском пр.

Аналитик «Инвесткафе» Дарья Пичугина отмечает, что реальное количество площадок для экстремального спорта подсчитать сложно, так как многие из них не зарегистрированы и не имеют своих сайтов. Кроме того, сложно оценить весь рынок экстремального спорта из-за его разнообразия. «Однако есть достаточно крупные объекты, например центр экстремальных видов спорта «С9Н13НО3», где есть возможности для занятия капоэйрой или, например, унициклом. Существует как минимум три скейт-парка, 11 площадок для скейтбординга, маунтинбайка, катания на роликовых коньках. Кроме того, пять уличных площадок оборудованы для паркура. Существует несколько школ экстремального вождения, а также около 10 центров для пейнтбола», – подсчитывает госпожа Пичугина.

Эксперт отмечает, что за последнее время стало гораздо меньше ограничений для строительства открытых площадок. «Существует программа развития физической культуры и спорта в Петербурге, и с ее помощью строятся подобные площадки во многих парках. Однако здесь, безусловно, нужны согласования с местными властями, получение которых может занять длительное время», – говорит Дарья Пичугина. Впрочем, районные администрации заинтересованы в подобных проектах и часто выступают их инициаторами. Например, компания FK-Ramps неоднократно сотрудничала с городом и построила пять площадок для скейтбординга в рамках городской программы развития физической культуры и спорта.

## Не для дилетантов

Дарья Пичугина полагает, что для строительства таких площадок необходим не только опыт создания подобных объектов, но и опыт их использования. «Только человек, занимающийся этим видом спорта,



Стоимость строительства площадки для экстремального спорта колеблется от 0,9 до 1,5 млн рублей

понимает, как все устроить максимально удобно и интересно», – поясняет эксперт.

«Каждый роллер-парк требует индивидуального подхода для проектирования. В зависимости от местных требований в проекте учитывается звуковая нагрузка от роллер-парка на окружающее пространство, планируемая посещаемость, специальные требования по размеру и конфигурации скейт-площадки, а также выделяемый бюджет», – перечисляют в компании «А-спорт».

В компании SkPark рассказывают, что площадки для экстремального спорта делятся на несколько видов. Например, скейт-парк – специально построенная площадка для людей, занимающихся экстремальными видами спорта, чтобы кататься и совершенствовать трюки. Он может включать рампы, разгонки, перила, фан-боксы, пирамиды, ступеньки и другие фигуры для выполнения трюков. Для покрытия фигур скейт-парков используется фанера, уточняют в компании SkPark. Несущий каркас может быть деревянный в случае стационарных конструкций или стальной для мобильных конструкций.

Все элементы покрываются специальными составами для предотвращения коррозии и гниения.

## Десятилетний срок

В пресс-службе компании «Свеза» отмечают, что при правильной эксплуатации площадка для экстремального спорта из фанеры может служить 10 лет, но, как правило, в российских реалиях срок ее службы не превышает пяти лет. Андрей Кобец, менеджер по развитию продукта группы «Свеза», отмечает, что фанера – легкий, но прочный материал и по соотношению «вес – прочность» в три раза превосходит сталь. «Этот материал выдерживает высокие нагрузки. Например, при монолитных работах на фанеру в составе опалубки действует вес раствора с силой до 8 тонн на 1 кв. м. Поэтому любой kickflip и другие трюки скейтбордиста фанера выдержит без труда», – говорит господин Кобец.

С использованием фанеры в июне этого года в Москве (в ЦПКиО «Сокольники») был построен крупный летний парк для скейтеров площадью 2,5 тыс. кв. м. Кроме того, в апреле в Краснодаре состоялось открытие крупнейшей в Южном федеральном округе экстрим-площадки, где тридцать фигур покрыты ламинированной водостойкой фанерой.

Экстремальные зоны отдыха из фанеры бывают двух типов: закрытые и открытые. Для долговечности последних очень важна влагостойкость древесного материала. Ламинированная поверхность фанеры препятствует проникновению влаги, гниению, образованию грибка и плесени. Помимо влагостойкости и долговечности, фанера – экономичный материал, считают участники рынка. Комплексы, покрытые более дорогим аналогом (американским пластиком), обходятся в среднем на 80% дороже.

Помимо скейт-парков из фанеры строят также бетонные скейт-парки. Их главным преимуществом является долговечность, отмечают в компании SkPark. «Бетонные скейт-парки призваны имитировать уличные препятствия. Так, бассейны являются не чем иным, как имитацией настоящих полукруглых бассейнов, которые часто встречаются на просторах Америки, но совсем, к сожалению многих отечественных покорителей радиусов, не имеют места в России. Как бы там ни было, так называемое пулловое катание уже превратилось в культуру во многих странах мира, а катание в бетонных парках стало неотъемлемой частью любого скейтбордического видео», – рассказывают в компании.

Строительство бетонных парков – долгий процесс. На производство бетонного парка уходит от 1 до 6 месяцев в зависимости от величины и уровня сложности парка, отмечают специалисты компании.

## цифра

**2 ТЫС. КВ. М** –

площадь крупнейшей в городе крытой площадки для экстремального спорта

интервью

## Сергей Тихомиров: «С применением техрегламентов Таможенного союза будут значительные проблемы»

Сергей Тихомиров, председатель Комитета по техническому регулированию и стандартизации Санкт-Петербургской торгово-промышленной палаты, рассказал корреспонденту газеты «Строительный Еженедельник» Лидии Горборуковой об особенностях технического регулирования в области энергоэффективности, а также о переходе России на систему техрегламентов Таможенного союза.

— Сергей Григорьевич, расскажите, какие документы сегодня регулируют проектирование жилых и промышленных объектов с соблюдением энергоэффективных норм.

— Существует несколько подобных документов. Основным является Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Именно он ввел понятие «энергоэффективность» в ранг обязательных к исполнению требований при проектировании и строительстве.

Статья 9.16 КоАП РФ является законодательным актом в части ответственности за нарушение требований энергетической эффективности при проектировании и строительстве зданий и сооружений, требований их оснащения приборами учета используемых энергетических ресурсов (например, оборудования счетчиками). Часть 6.1 ст. 46 Федерального закона от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» устанавливает обязательность соблюдения иных норм, регулирующих вопросы энергоэффективности до введения в действие соответствующих технических регламентов, которых пока нет.

В сфере госзаказа действует постановление правительства РФ от 31.12.2009 № 1221 «Об утверждении правил установления требований энергетической эффективности товаров, работ, услуг, размещение заказов для государственных или муниципальных нужд».

На мой взгляд, при создании энергоэффективных проектов можно учитывать также «ВСН 43-96. Ведомственные строительные нормы по теплотехническим обследованиям наружных ограждающих конструкций зданий с применением малогабаритных тепловизоров», а также «ГОСТ Р 54852-2011. Национальный стандарт Российской Федерации. Здания и сооружения. Метод тепловизионного контроля качества теплоизоляции ограждающих конструкций».

Первая часть документов обязательна для тех зданий, проектирование которых было начато после введения в действие закона «Об энергоэффективности...». В отношении данных зданий действует ст. 19.6 КоАП РФ.

К сожалению, технических регламентов, регулирующих только вопросы энергоэффективности, пока нет.

Для госзаказа действуют более жесткие требования: продукция должна отвечать классу А в силу постановления Правительства РФ № 1221.



Указанные ВСН и ГОСТ добровольны, потому что не вошли в распоряжение Правительства РФ № 1047-р от 21.06.2010, но их лучше учитывать, поскольку ничего более адекватного пока нет.

Если же давать в целом оценку того, насколько хорошо работает Закон об энергоэффективности, то движение в сторону энергоэффективности есть, но пока закон работает плохо, так как не проработаны и не внедрены механизмы его исполнения.

— Уже год прошел с того момента, как должны были быть разработаны нормативно-технические документы низшего уровня — СП, посредством которых идет воплощение в жизнь № 261-ФЗ «Об энергосбережении...» и технического регламента о безопасности зданий и сооружений. Были ли они утверждены и начали ли действовать?

— Да, основная масса СНиПов актуализирована и перешла в разряд сводов правил (СП). Сейчас насчитывается около 60 документов. Часть из них должна была вступить в силу с конца мая 2011 года, другие — с января и с июля 2013 года.

Однако на данный момент действует распоряжение Правительства РФ № 1047-р от 21 июня 2010 года, приравнявшее СНиП к СП и сделавшее СНиПы частично обязательными.

С учетом того что СП утверждены приказами Минрегиона, они по статусу ниже, чем СНиПы, возведенные в ранг обяза-

тельных распоряжением Правительства РФ. Вот и получается, что СП пока добровольны, о чем свидетельствует и позиция, размещенная на сайте Госстроя РФ, и письмо Минрегиона РФ, опубликованное в августе 2011 года.

В результате, если участникам строительной деятельности по каким-то параметрам подходят актуализированные редакции, то есть СП, то их можно применять, но в части, не противоречащей обязательным частям СНиП.

Таким образом, новая доказательная база для техрегламента «О безопасности зданий и сооружений» пока не применяется. И соответственно, положения технического регламента о разработке и применении новых сводов правил на сегодняшний момент не выполнены.

— Сейчас наша страна принимает техрегламенты Таможенного союза. Как они будут стыковаться с существующими российскими регламентами?

— К сожалению, никак. Техрегламенты Таможенного союза (ТС) заменяют собой национальные документы подобного рода по соответствующим вопросам. При этом отмена национальных техрегламентов дополнительными нормативными правовыми актами необязательна. Это связано с тем, что ч. 4 ст. 15 Конституции РФ устанавливает приоритет нормативных документов международного уровня перед национальными. Таким образом, происходит замена техрегламентов

национального уровня на техрегламенты Таможенного союза. Например, это уже произошло с документом «О безопасности лифтов». С февраля этого года постановление Правительства РФ от 02.10.2009 № 782 утратило силу в связи с изданием постановления Правительства РФ от 16 ноября 2012 года № 1175 и решением комиссии Таможенного союза от 18.10.2011 № 824.

На мой взгляд, с применением технических регламентов Таможенного союза будут значительные проблемы. Проиллюстрирую это на примере проекта технического регламента ТС «О безопасности зданий, сооружений и строительных материалов». Сам проект разработан, давно обсуждается и, видимо, в ближайшей перспективе будет принят. Во властных структурах есть план «запустить» этот регламент с января 2015 года. Но дело в том, что к разработке доказательной базы для этого регламента еще не приступали. А на примере разработки российских СП видно, что это процесс очень непростой, и за один год его не сделать. Поэтому высока вероятность того, что к моменту вступления в силу доказательная база будет не готова. Возникнут коллизии законодательства и проблемы для строительной отрасли.

— Что делать в этой ситуации профессиональному сообществу? Как-то можно изменить положение?

— Здесь трудно дать готовый и короткий рецепт. Во-первых, если происходит задержка с принятием новой нормативной базы, следует ориентироваться на то, что есть сейчас. Во-вторых, больше заострять внимание на имеющихся проблемах и недостатках законодательства, обсуждать их, искать пути выхода.

9 июля я участвовал в работе межотраслевого совета по техническому регулированию в Москве. На нем представители профессионального строительного сообщества, прежде всего НОСТРОЙ, РСПС, активно обсуждали данные проблемы с представителями государственных органов власти.

По моему мнению, в России вообще нужно научиться быстрее и качественнее обсуждать проекты нормативных документов. Важно слышать друг друга и принимать решения на основе консенсуса, а также лучше координировать работу между государственными органами и общественными организациями. На это нужно время и желание участвующих в диалоге сторон. В общем, нужна сложившаяся культура согласования и принятия актов технического регулирования.

## НОВОСТИ

➔ Совет директоров ОАО «Ленэнерго» (входит в группу компаний ОАО «Российские сети») на заседании на прошлой неделе избрал председателем совета первого заместителя председателя правления ОАО «ФСК ЕЭС» Андрея Казаченкова, передает [asninfo.ru](http://asninfo.ru).

Заместителем председателя совета директоров избран директор департамента стратегического развития ОАО «Российские сети» Сергей Лебедев.

Совет директоров также утвердил решение о дополнительном выпуске обыкновенных акций ОАО «Ленэнерго», а также проспект ценных бумаг. Решение об увеличении уставного капитала ОАО «Ленэнерго» путем размещения дополнительных обыкновенных акций было принято акционерами на годовом собрании 20 июня 2013 года.

➔ Министерство регионального развития РФ подготовило проект постановления Правительства Российской Федерации «О внесении изменений в требования к правилам определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов», сообщает портал [asninfo.ru](http://asninfo.ru). Документ направлен на совершенствование системы классификации энергетической эффективности многоквартирных домов с учетом подходов, принятых в европейских странах. Проектом постановления предусматривается установление (дополнительно к учету тепловой энергии) учета расхода электрической энергии, потребленной на общедомовые нужды, при определении класса энергетической эффективности многоквартирного дома, а также введение базовых значений показателя, отражающего удельное годовое потребление энергетических ресурсов в многоквартирных домах, относительно которого определяется класс энергетической эффективности многоквартирного дома. Базовые значения показателя, отражающего удельное годовое потребление энергетических ресурсов в многоквартирных домах, – это табличные значения, с которыми сравнивается фактическое удельное потребление энергоресурсов многоквартирными домами, и на основании чего осуществляется определение класса энергетической эффективности таких домов, что также устанавливается проектом постановления. Кроме того, проектом постановления устанавливается, что определение класса энергетической эффективности существующих многоквартирных домов осуществляется по результатам энергетического обследования.

➔ В Республике Карелия запустили новый возобновляемый источник электроэнергии – малую гидроэлектростанцию (МГЭС) «Рюмякоски» (г. Сортавала, вблизи п. Рускеала, река Тохмайоки), отмечает сайт [asninfo.ru](http://asninfo.ru).

Энергоисточник принадлежит компании ЗАО «Норд Гидро» и включен в региональную схему размещения генерирующих объектов энергетики. Установленная мощность гидроэлектростанции – 630 кВт с ежегодной выработкой более 2,5 млн кВт·ч. МГЭС сможет гарантированно снабжать электроэнергией социально значимые объекты (больницы, школы, системы водоснабжения), увеличит надежность электроснабжения близлежащих поселков и деревень.

## ИНИЦИАТИВЫ

# Глава «Россетей» обещает бесплатный вход

Григорий Тихий / Недавно возглавивший ОАО «Россети» Олег Бударгин предложил консолидировать независимые сетевые организации, сделать вход в сеть для потребителей бесплатной, а также провести управленческую реформу возглавляемой им компании. ➔



Фот.: Сергей Юнаев/Интерфакс



Что из заявленных Олегом Бударгиным тезисов является чистым популизмом, а что превратится в реальность, станет понятно только со временем

Господин Бударгин в ходе июньского Санкт-Петербургского международного экономического форума (СПбМЭФ) рассказал о своем видении развития отрасли.

По мнению топ-менеджера, вход в сети должен быть бесплатным, существующий тариф на передачу электроэнергии достаточен для нормальной работы сетевого комплекса, а все независимые сетевые организации необходимо консолидировать. Что именно из этих тезисов является чистым популизмом, а что превратится в реальность, сможет показать только время.

Олег Бударгин, в июне этого года назначенный на пост главы всех государственных электрических сетей, с различных площадок петербургского форума говорил о будущем отрасли. Его выступление вполне можно рассматривать как тезисы программы развития сетевой инфраструктуры страны на долгосрочный период.

## Бесплатный вход

Господин Бударгин уверен, что вход в сеть для всех видов потребителей должен быть бесплатным. Электросетевые компании должны зарабатывать исключительно на передаче электроэнергии, а не на подключениях к сетям. Проблемы «Холдинга МРСК» с технологическим подключением к сетям топ-менеджер окрестил главной трагедией компании. Действительно, сейчас стоимость входного билета в российские электросети никак нельзя назвать демократичной. Для примера, лишь у одной компании, входящей в «Россети», – ОАО «Ленэнерго» – объем просроченных обязательств по подключению составляет порядка 10 млрд рублей. Соответственно, весь объем сборов за вход в сети можно оце-

нить на уровне сотен миллиардов рублей. Правда, как именно переломить ситуацию и сбросить с плеч потребителей плату за технологическое подключение, Олег Бударгин в рамках форума не сообщил. Между тем именно эта статья доходов сегодня является для сетевых компаний наиболее маржинальным видом деятельности.

Тарифы, которые сегодня действуют для сетевых организаций, господин Бударгин считает достаточными для надежного функционирования сетей. Однако тут же,

**Господин Бударгин уверен, что электросетевые компании должны зарабатывать исключительно на передаче электроэнергии, а не на подключениях к сетям**

обсуждая перспективы увеличения тарифов на следующий период регулирования, господин Бударгин заявил, что предлагаемый Минэкономразвития вариант сохранить тарифы лишь на уровне инфляции можно рассматривать лишь как краткосрочное решение. «Мы готовы исполнить и такое решение. Но рост на размер инфляции не позволит нам обеспечить сетям опережающее развитие», – пояснил Олег Бударгин. По его словам, повышение на 10% даст возможность компаниям «Россетей» завершить начатые проекты и сохранить надежное функционирование инфраструктуры, а рост на 14% обеспечит опережающее развитие. Однако необходимо ли это опережающее развитие, пока не очень понятно. Потребление электроэнергии в России практически не растет, а господин Бударгин сам пожаловался, что

порядка 40% заявителей так и не выполнили своих обязательств по присоединению, поэтому построенные подстанции стоят пустые. Другими словами, деньги были потрачены напрасно.

## Выпали из внимания

Затронул господин Бударгин и тему независимых сетевых организаций, которые, по его мнению, необходимо срочно консолидировать теми или иными методами (выкуп, аренда и т.д.). Речь идет о небольших сетях между инфраструктурой «Россетей» и конечным потребителем. Они как-то выпали из внимания «Холдинга МРСК», попали в частные руки и получают тариф на транзит электроэнергии. Господин Бударгин считает, что это деньги «Россетей», а лишние посредники между государственными сетями и потребителями не нужны и лишь способствуют росту конечного тарифа. По подсчетам топ-менеджера, объем выручки, который достается независимым сетям, составляет сейчас порядка 150 млрд рублей в год. «Это наш бизнес, наши деньги», – отметил господин Бударгин. Отметим, что в Петербурге и Ленобласти уже начался процесс консолидации. Ленэнерго планирует купить крупнейшую независимую областную компанию «ЛОЭСК». Между тем в Ленобласти действует еще несколько десятков небольших сетевых организаций, получающих тариф на транзит электроэнергии.

Что касается внутренней политики «Россетей», то господин Бударгин планирует провести масштабную управленческую реформу с целью существенного сокращения операционных издержек. «Сейчас на одного электромонтера приходится по четыре управленца. Срочно требуется реформирование всей структуры управления. Нам необходимо доверие потребителей, они

должны знать, чем мы занимаемся и как расходует тарифную выручку. В этом году мы представим новую структуру управления компании», – заявил господин Бударгин. По его словам, меры по сокращению управленческих издержек должны сэкономить порядка 15% от всех операционных издержек «Россетей» и дочерних компаний.

## цифра

# 15%

операционных издержек «Россети» сократятся после управленческой реформы компании



# Окольцованный Петербург

**Лидия Горборукова** / Филиал ОАО «ФСК ЕЭС» – Магистральные электрические сети (МЭС) Северо-Запада в ближайшее время введет в работу энергетическое кольцо 330 кВ вокруг Петербурга. На его создание у энергетиков ушло более 5 лет и 32,3 млрд рублей. Эксперты говорят о положительном влиянии кольцевой схемы на энергосистему города. ➔

По словам энергетиков, применение кольцевой схемы предполагает двустороннее питание каждого из электросетевых объектов кольца. Это позволит значительно снизить риски ограничения электроснабжения потребителей при возникновении технологических нарушений.

«Работы по созданию энергокольца МЭС Северо-Запада завершили еще в конце 2012 года. Однако официальный пуск энергии по кольцу намечен на август-сентябрь», – прокомментировал Петр Мазур, главный инженер МЭС Северо-Запада.

Согласно проекту, в энергетическое кольцо входят пять подстанций класса напряжения 330 кВ. Четыре подстанции (ПС) 330 кВ – «Восточная», «Волхов-Северная», «Завод Ильич», «Северная» – уже полностью готовы. На сегодня остается лишь построить пятую подстанцию 330 кВ «Василеостровская», возведение которой ведется с начала 2012 года. По информации МЭС Северо-Запада, в начале 2014 года новая ПС будет введена в эксплуатацию и займет свое место в кольце.

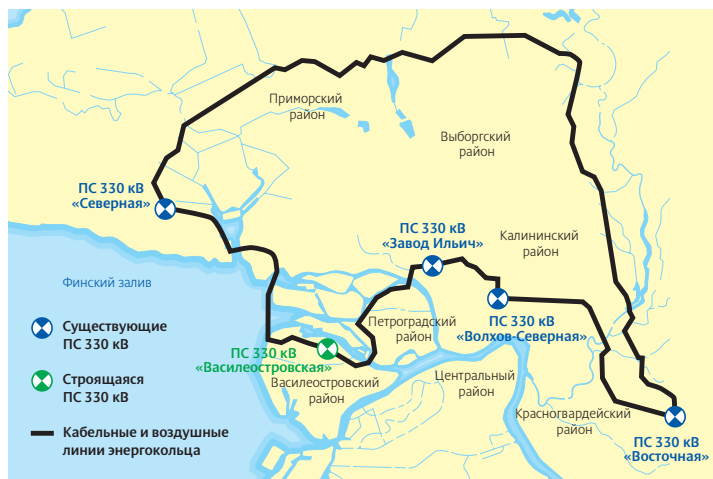
Помимо ПС в состав энергокольца входят две воздушные линии электропередачи 330 кВ – «Восточная – Волхов-Северная» и «Северная – Восточная». Также кольцевая схема включает три кабельные линии электропередачи напряжением 330 кВ каждая: «Волхов-Северная – Завод Ильич», «Завод Ильич – Василеостровская», «Василеостровская – Северная».

## Кольцо шаг за шагом

«Окольцовка» Петербурга кабелем высокого напряжения происходила на протяжении 5 лет. Первым этапом в реализации проекта строительства энергокольца стало создание в 2007 году подземной кабельной линии электропередачи 330 кВ «Завод Ильич – Волхов-Северная» общей протяженностью 9,8 км. «Кабель прокладывали инновационным методом горизонтально направленного бурения. Данная технология позволяет создавать линии на сложных участках трассы, избегать демонтажа дорожного покрытия и вырубки деревьев», – рассказали специалисты МЭС Северо-Запада.

В 2008 году началась комплексная реконструкция городских подстанций

Карта-схема объектов энергетического кольца Санкт-Петербурга



Источник: ОАО «ФСК ЕЭС» – МЭС Северо-Запада

220 кВ «Волхов-Северная» и «Завод Ильич» с переводом их на напряжение 330 кВ. Теперь это объекты закрытого типа, оснащенные современными комплектами распределительными устройствами с элегазовой изоляцией (КРУЭ) 330 и 110 кВ.

В начале 2012 года завершилась реконструкция двухцепной линии электропередачи 220 кВ «Восточная – Волхов-Северная» протяженностью 16,32 км с переводом ее на напряжение 330 кВ. Это существенно увеличило пропускную способность энергообъекта, а также повысило надежность электроснабжения потребителей северных районов Петербурга.

«При выполнении работ на этом участке впервые в Северо-Западном регионе были использованы многогранные металлические опоры. Их особенностью является цельность конструкции, не требующая сборки на месте работ, что значительно упрощает и сокращает время их установки. Кроме того, многогранные опоры имеют повышенную вандалоустойчивость и меньше подвержены коррозии», – прокомментировали специалисты МЭС Северо-Запада.

К концу 2012 года были завершены основные работы по реконструкции подстанции открытого типа 330 кВ «Восточная», таким образом, ее мощность увеличилась на 500 МВА и составила 1822 МВА. На территории подстанции 330 кВ «Северная» были выполнены работы, необходимые для строительства еще одной линии энергетического кольца – построены две ячейки 330 кВ для подключения кабельной линии.

В ходе строительства энергокольца специалисты МЭС Северо-Запада реализовали уникальный инженерный проект по прокладке подземной кабельной линии электропередачи 330 кВ «Северная – Василеостровская». Протяженность трассы составляет 16,3 км, а ее участок в 4 км проходит по дну Финского залива от берега Васильевского острова до пос. Лахта.

Замыкающим звеном энергокольца стала кабельная линия 330 кВ «Василеостровская – Завод Ильич».

В декабре 2012 года было выполнено комплексное испытание энергокольца. По словам представителей МЭС Северо-

Запада, в настоящее время энергообъект готов к вводу в опытную эксплуатацию в составе четырех ПС и пяти линий электропередачи.

## Кольцевая схема во благо

Эксперты положительно оценивают введение в работу кольцевой схемы электроснабжения Петербурга.

Создание энергокольца вокруг города значительно повысит взаиморезервируемость сети и надежность электроснабжения центров питания 330 кВ, которые, в свою очередь, питают сеть 110 кВ ОАО «Ленэнерго», пояснили в пресс-службе ОАО «Ленэнерго». Представители компании подчеркнули, что до создания энергокольца высокого напряжения взаиморезервируемость центров питания 330 кВ обеспечивалась, как правило, за счет транзитных связей в сети 110 кВ между подстанциями 330 кВ. «Таким образом, можно сказать, что надежность электроснабжения прилегающих к кольцу районов повысится в несколько раз», – заключили в пресс-службе ОАО «Ленэнерго».

Андрей Тетыш, председатель совета директоров АРИН, констатирует, что ситуация с электроснабжением территории Петербурга в последнее время улучшилась. Однако замечает, что она пока далека от идеала. «В первую очередь это касается выделения мощностей для строительства новых домов и своевременного обеспечения уже построенных. Зачастую застройщики через суд вынуждены добиваться выполнения энергетиками документально заверенных договоренностей», – прокомментировал эксперт.

Андрей Пивинский, директор «ТМEnergy – энергоэффективные решения», напротив, считает, что за последние 5 лет ситуация с подключением объектов стала заметно лучше. «Согласно той оценке, которую мы получаем от наших коллег, партнеров, занимающихся застройкой крупных участков под Петербургом, наблюдается заметный прогресс с точки зрения стабильности электроснабжения, получения мощности на те или иные объекты. В принципе, такая тенденция наблюдается не только в Петербурге, но в других российских регионах, например в Кемеровской и Новосибирской областях. Если посмотреть на европейский опыт модернизации энергосистем, то взаимозаменяемость и перераспределение энергии в сетях как раз и является тем благом, к которому сегодня все стремятся. Потому что аккумулировать электрическую энергию точно довольно сложно. Соответственно, кольцевая схема будет способствовать перераспределению электроэнергии в пиковые нагрузки, а это очень важный момент для любого мегаполиса», – заключил Андрей Пивинский.

## КРУГЛЫЕ СТОЛЫ ИЮЛЯ

**ПРИГЛАШАЕМ ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ!**

Подробная информация на [ASNINFO.RU](http://ASNINFO.RU)

PR-отдел: (812) 458-03-40, [pr@stroypress.ru](mailto:pr@stroypress.ru)

23 июля 2013 года  
в 12.00



### «Взаимодействие участников рынка экспертизы строительных проектов в новых реалиях»

- Негосударственная экспертиза строительных проектов: первые итоги после введения – сроки прохождения, ценообразование, новые предложения.
- Сколько игроков должно быть на этом рынке?
- Отбирают ли они хлеб у госструктур?
- Есть ли примеры ценового демпинга?
- Насколько остро стоит вопрос с персоналом для компаний, оказывающих услуги по проведению негосударственной экспертизы?

Санкт-Петербург, Лермонтовский пр., 13  
(Контактный центр строителей)

Круглый стол проводится при поддержке Контактного центра строителей



24 июля 2013 года  
в 12.00



### «Долевое строительство в Ленинградской области: проблемы и пути их решения»

- «Проблемные» адреса долевого строительства в Ленинградской области – результаты проверок, принятые решения, сроки исполнения.
- Основные причины возникновения долевого недостроев в регионе.
- Проект закона «О поддержке пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Ленинградской области».
- Насколько эффективна работа органов местного самоуправления по оказанию помощи обманутым дольщикам?

Санкт-Петербург, Суворовский пр., 67

(здание правительства Ленинградской области, 4 этаж, Галерея славы)

# Офис как коммунальная квартира

**Андрей Семериков** / В связи с растущей популярностью удаленной занятости коворкинг-офисы становятся все более востребованным форматом организации рабочего пространства. Однако этот рынок в Петербурге еще далек от насыщения. ➔

«Коворкинг-центры – довольно распространенное явление в последнее время. Одни коворкинги представляют собой подобие кафе с возможностью провести встречу или поработать в уютной атмосфере с почасовой оплатой. Другие – это почти офисы, но по-домашнему обустроенные», – рассказывает Елена Прозорова, консультант-аналитик компании Maris в ассоциации с CBRE.

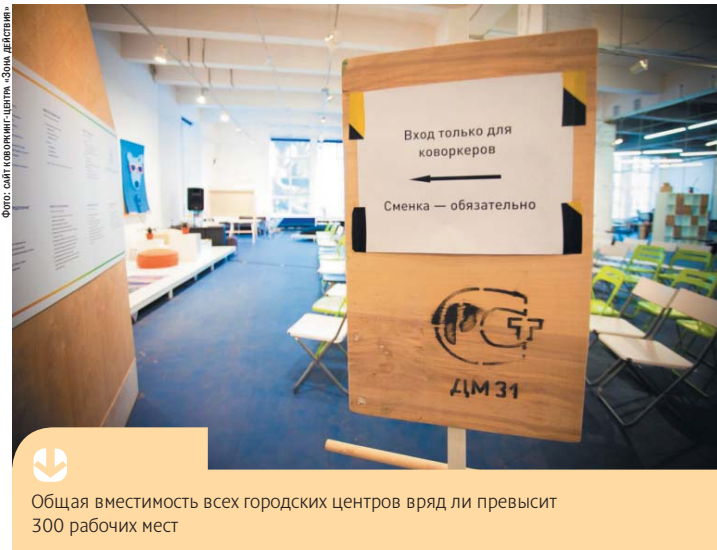
Несмотря на популярность этого формата офисов, рынок коворкингов в Петербурге еще не достиг насыщения. Александра Смирнова, директор департамента брокериджа NAI Becar в Санкт-Петербурге, говорит, что на текущий момент помещения формата коворкинг составляют около 5% от общего количества офисных помещений Петербурга. В основном все предложение сконцентрировано в Центральном и Петроградском районах. Наиболее знаковыми проектами, по ее мнению, являются лофт-проект «Этажи», кафе-коворкинг «Третье место» и территория «Миракл».

По подсчетам Екатерины Марковец, директора по инвестициям и консалтингу компании London Real Invest, сегодня в городе функционирует порядка 20 таких проектов. А Елена Прозорова утверждает, что настоящих коворкингов в Петербурге всего около десятка.

Вероника Лежнева, руководитель отдела исследований Colliers International Санкт-Петербург, уверена, что если просуммировать емкость существующих на данный момент организованных площадок, рекламирующих себя на различных интернет-платформах, то общая вместимость центров вряд ли превысит 300 рабочих мест.

Спрос на коворкинг-офисы формируют в основном фрилансеры, стартаперы, дизайнеры и программисты.

Еще одной группой потребителей, по словам Игоря Кокорева, заместите-



Общая вместимость всех городских центров вряд ли превысит 300 рабочих мест

## Спрос на коворкинг-офисы формируют в основном фрилансеры, стартаперы, дизайнеры, программисты и небольшие компании с разбросанными по стране офисами

ля руководителя отдела стратегического консалтинга Knight Frank St Petersburg, являются небольшие компании, офисы которых распределены по разным городам и странам.

Елена Прозорова считает, что чаще всего коворкинг используют молодые предприниматели, которые не имеют возможности арендовать стандартный офис и не хотят работать дома.

«В связи с тем что аудитория таких центров достаточно молодая, стоимость аренды варьируется от 4 до 7 тыс. рублей в месяц, куда входит круглосуточная возможность работы как на любом свободном месте, так и на зафиксированном за арендатором», – поясняет госпожа Прозорова.

Екатерина Лапина, директор департамента коммерческой недвижимости

АРИН, поясняет, что арендная плата в таких офисах может быть различной. Например, первые полчаса – 2 рубля в минуту, уточняет госпожа Лапина.

Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге, говорит, что стоимость аренды места начинается от 100 рублей в час, дальше возможна как почасовая аренда, так и аренда рабочего места на день, неделю, месяц и более. Есть примеры, когда место арендуется в течение нескольких лет, говорит эксперт.

Игорь Кокорев отмечает, что аренда в коворкингах чаще помесечная (от 2 до 10 тыс. рублей в месяц за место). «Посуточная аренда предоставляется реже и стоит в пересчете на день заметно дороже (дневная ставка составляет 8-10% месячной)», – поясняет господин Кокорев.

Вероника Лежнева уточняет, что цены могут варьироваться в зависимости от локации центра, его качества, объема предоставляемых дополнительных услуг. «Также цены могут меняться в зависимости от того, арендует ли клиент фиксированное рабочее место или «плавающее». Стоимость аренды может варьироваться, если в коворкинг-центр предоставляется круглосуточный доступ – доступ 24/7 будет дороже, чем доступ в классические рабочие часы», – говорит госпожа Лежнева.

### справка

➔ Коворкинг (с англ. co-working – совместно работающие) – это модель работы, в которой участники, оставаясь независимыми и свободными, используют общее пространство для своей деятельности.

Источник: Википедия

## Непрофильный бизнес

**Андрей Семериков** / Несмотря на востребованность коворкингов и относительно небольшой объем инвестиций, этот формат, по словам экспертов, неинтересен профессиональным девелоперам.

«Пока девелоперам не особенно интересны офисы такого формата. По сути, коворкинг-центр – это уже некий отдельный бизнес, который не сильно коррелирует с основной деятельностью девелопера, который сдает площади квадратными метрами конечному арендатору», – рассуждает Вероника Лежнева, руководитель отдела исследований Colliers International Санкт-Петербург. – Если сам арендатор решит реализовывать коворкинг-центр на площадях арендованного офиса, это будет уже бизнес арендатора:

организация пространства, закупка мебели, управление пространством, привлечение арендаторов рабочих мест на это пространство, реклама коворкинг-центра и проч.». Екатерина Лапина, директор департамента коммерческой недвижимости АРИН, считает, что такой формат неинтересен девелоперам, поскольку имеет малое количество потребителей. «Кроме того, данная категория потребителей стремится сэкономить на оплате услуг, например, в летнее время такие бизнесмены могут собираться в парках на открытом воздухе», – говорит госпожа Лапина. – Срок окупаемости составляет не менее 10 лет. Но такие проекты окупаются в 1,5 раза быстрее, чем стандартные офисные помещения». Екатерина Марковец, директор по инвестициям и кон-

салтингу компании London Real Invest, уверена, что если сравнить доходность коворкинга с доходностью классического бизнес-центра, то их показатели несравнимы, поэтому этот сегмент не очень интересен для профессиональных девелоперов. «В то же время коворкинг может быть интересен для «любителей», поскольку не требует крупных финансовых вложений, хотя, безусловно, все зависит от масштаба проекта. Тем не менее, надо отметить, что это сложный бизнес, требующий хорошего оперативного управления: приходится постоянно взаимодействовать с большим количеством арендаторов, которые могут сменяться каждый месяц», – отмечает госпожа Марковец. Эксперты считают, что у коворкингов неплохие перспективы

на местном рынке. Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге, полагает, что будущее у формата есть, но в среднесрочной перспективе это касается появления отдельных небольших проектов. «Для крупных девелоперов этот формат

пока не очень интересен, так как сложность с ним заключается в вопросе будущего управления объектом, а это уже непрофильный для классических девелоперов бизнес», – поясняет господин Фадеев. Александра Смирнова, директор департамента брокериджа NAI Becar в Санкт-Петербурге, считает, что данный формат достаточно перспективен и ориентирован на начинающих предпринимателей и фрилансеров,

однако основной точкой притяжения в ближайшие годы по-прежнему будет оставаться центр города, удобный как для пользователей, так и для клиентов. Екатерина Лапина менее оптимистична: «Пока данным форматом занимаются бизнесмены, я не вижу перспектив в нашем городе. Когда подобными офисами будут заниматься бизнесмены с поддержкой государства, полагаю, это станет более привлекательным».

### МНЕНИЕ



**Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге:**

➔ Такие проекты популярны и распространены в Европе и США. Мобильность труда неуклонно повышается, и если недавно эта мобильность шла в сторону работы дома, то теперь есть и промежуточное звено в виде коворкинга. В основном клиентами коворкинг-центров являются фрилансеры и/или представители творческих профессий. А вот для крупных компаний такой способ редко подходит, ведь вопросы безопасности данных в этом случае решить сложно.

# Лидеры ставят на масс-маркет

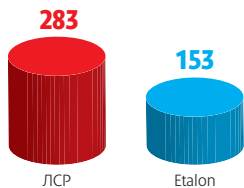
**Никита Кулаков** / Лидеры строительного рынка Петербурга опубликовали отчетность о результатах работы с начала года. Продажи выросли на 17-35% в денежном выражении. Наибольший спрос наблюдался в сегменте жилья массового спроса. ➔

Лидеры строительного рынка города подвели итоги работы в натуральных показателях в первом полугодии 2013 года. В отчетности холдинга Etalon, подконтрольного Вячеславу Заренкову, говорится, что количество новых контрактов в первом полугодии выросло на 17% до 3 тыс. единиц. Компания продала 153,5 тыс. кв. м жилья на сумму 12,6 млрд рублей, что на 5 и 18% соответственно выше аналогичных показателей прошлого года. «Средняя цена в контракте увеличилась на 13% до 82,5 тыс. рублей за 1 кв. м», – говорится в отчетности. «Увеличить объем продаж удалось в том числе за счет появления большого ассортимента квартир малой площади, наиболее востребованных на рынке», – заявил Вячеслав Заренков. Напомним, что в этом году Etalon открыл продажи в проектах «Царская столица» и «Галант» в Петербурге. Их общая площадь – около 500 тыс. кв. м.

Группе ЛСР экс-сенатора Андрея Молчанова также удалось в первом полугодии увеличить продажи жилья. Причем львиная доля контрактов пришлась на жилье массового спроса в Петербурге. «За отчетный период ЛСР продала 283 тыс. кв. м жилья на 23,2 млрд рублей во всех регионах присутствия. Рост составил 43 и 35% соответственно», – говорится в отчетности компании.

Наибольший объем заключенных контрактов на продажу жилья у ЛСР в Петербурге: 192 тыс. кв. м (рост – 53%)

**Продажи крупных петербургских девелоперов в первом полугодии 2013 года в России, тыс. кв. м**



Источник: данные компаний

сумму 17,8 млрд рублей (рост – 38%). Доля контрактов сегмента масс-маркет также значительна: 162 тыс. кв. м (рост – 88%) на сумму 12,8 млрд рублей. При этом в элитном сегменте у ЛСР наметился спад показателей. Заключены контракты на 30 тыс. кв. м жилья, что на 24% ниже отчетности первого полугодия прошлого года. А их общая сумма снизилась на 20% до 4,9 млрд рублей.

Директор по связям с инвесторами ЛСР Юрий Ильин говорит, что общий рост продаж жилья связан с запуском в первом полугодии восьми новых проектов общей площадью 2 млн кв. м, семь из которых – в Петербурге. «В России все еще ощущается высокий неудовлетворенный спрос на жилье, который, по нашим прогнозам,

будет сохраняться. Конъюнктура рынка позволяет строить оптимистичные прогнозы по развитию нашего бизнеса», – заявил он.

Увеличилось число контрактов и у девелопера Setl City. Благодаря старту новых очередей в комплексах «Вена», Мого, «Греенландия» рост числа сделок составил 79% по сравнению с аналогичным периодом 2012 года. На объем продаж повлияла и активность брокера группы – «Петербургская недвижимость», – который продает не только жилье Setl City, но и некоторых других городских девелоперов. «Рост числа сделок наблюдался и у других крупных участников рынка. В среднем их стало на 70% больше, чем за тот же период прошлого года. А если анализировать ситуацию за последний год, объем продаж жилья через нашу компанию удвоился», – говорят в «Петербургской недвижимости». «Средняя цена в сегменте масс-маркет составила 87,5 тыс. рублей за 1 кв. м», – говорят эксперты АРИН.

## цифра

**8** новых объектов

запустила Группа ЛСР в первом полугодии 2013 года

## НОВОСТИ

### ГУИОН отстоял цену земли

СПб ГУП «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» (ГУИОН) отстоял в Арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области кадастровую стоимость земельного участка в Петергофе.

«Управляющая компания ГАРОС» подала иск в Арбитражный суд с требованием изменить кадастровую стоимость земельного участка площадью 6,7 га, который находится в аренде на инвестиционных условиях. Компания пыталась уменьшить стоимость участка, установленную ГУИОН в 2012 году, в 6 раз (вместо 174,7 млн рублей предлагалось установить 29,7 млн рублей), передает [asinfo.ru](http://asinfo.ru).

«Истец, являясь арендатором участка, не представил аргументов, которые доказывали нарушение его прав при определении кадастровой стоимости», – говорит генеральный директор ГУП ГУИОН Александр Зленко.

В судебных делах об изменении кадастровой стоимости складывается практика, при которой арендаторам участков, полученных на инвестиционных условиях, отказывается в исковых требованиях. Ранее уменьшения кадастровой стоимости арендованных земельных участков не смогли добиться в суде ОАО «Вулкан» и ООО «СУ Энергогидромеханизация».

В 2012 году ГУИОН провел оценку кадастровой стоимости 117 147 земельных участков на территории Петербурга.

# 2013 День строителя

**Всероссийский профессиональный праздник**

**Санкт-Петербург  
8 августа 2013 года**

**Программа праздника:**

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

<p><b>Генеральный партнер</b></p>	<p><b>Партнеры:</b></p>	<p><b>Генеральный информационный партнер</b></p>	<p><b>Генеральный инвент-партнер</b></p>
<p><b>Ведущий медиапартнер</b></p>	<p><b>Стратегический информационный партнер</b></p>	<p><b>Официальный информационный партнер</b></p>	

**www.stroysoyuz.ru    ssoo@stroysoyuz.ru**  
**(812) 570-30-63, 714-23-81**  
**Союз строительных объединений и организаций**

## НОВОСТИ

➔ **Псковская область получит более 338 млн рублей** на реализацию программ по энергоэффективности и энергосбережению, передает **asninfo.ru**. За счет федеральных средств в соответствии с основными направлениями государственной и региональной программ по энергосбережению будут проведены работы по приобретению и установке энергоэффективного оборудования в рамках модернизации теплоэнергетического и водяного хозяйства области. Часть средств будет направлена на установку энергоэффективного уличного освещения в ряде районов. В целом все мероприятия направлены на поддержку реализации энергоэффективных проектов в муниципалитетах, поддержку инвесторов в целях привлечения внебюджетных источников финансирования в жилищно-коммунальное хозяйство. Кроме Псковского региона получателями федеральной субсидии в рамках госпрограммы «Энергосбережение и повышение энергетической эффективности на период до 2020 года» станут еще 27 субъектов РФ. В течение 2013 года на реализацию программ по энергоэффективности планируется направить порядка 5,7 млрд рублей.

➔ **На развитие автомобильного кластера Калининградской области** в 2014 году в рамках ФЦП региона планируется потратить 2,76 млрд рублей. На эти средства будут построены объекты канализации, водоснабжения, газификации и теплоснабжения. Кроме того, предполагается создание дорожной инфраструктуры, а также возведение здания для размещения автомобилестроительного факультета БФУ им. И. Канта, сообщили в Минэкономике региона. Планы по созданию в области автомобильного кластера общей стоимостью 100 млрд рублей в марте прошлого года озвучила компания «Автотор». В партнерстве с зарубежными автоконcernами планируется создать шесть автомобильных предприятий полного цикла мощностью 350 тыс. автомобилей в год. На сегодняшний день компания уже подписала соглашение с канадским концерном Magna. Создание автокластера также предполагает строительство 15 заводов по производству автомобильных компонентов. Большую часть инвестиций составят собственные и заемные средства партнеров, из федерального бюджета компания рассчитывает получить в общей сложности 20-25 млрд рублей на создание инженерных сетей и социальных объектов.

➔ **В Карелии после реконструкции запустили МГЭС «Рюмякоски».** Торжественная церемония состоялась 17 июля, сообщили в пресс-службе администрации региона. Малая гидроэлектростанция «Рюмякоски» принадлежит компании ЗАО «Норд Гидро», включена в региональную схему размещения генерирующих объектов электроэнергетики. Установленная мощность гидроэлектростанции – 630 кВт с ежегодной выработкой более 2,5 млн кВтч. Малая гидроэлектростанция МГЭС «Рюмякоски» была построена в 1930-х годах на территории Финской Республики, была заброшена в годы Великой Отечественной войны, пока в мае 2012 года не началась реконструкция. Все строительные работы на объекте были завершены в начале июня 2013 года. В начале июля получен акт ввода объекта в эксплуатацию.

# Жизнь с опорой на «бочку»

**Михаил Ненировский / Глава НАО Игорь Федоров** отчитался перед окружным Заксобранием о социально-экономическом положении округа. Руководство нефтедобывающего региона планирует направить более 1 млрд рублей на реализацию жилищной политики, а также значительно увеличить объем ВРП. ➔

Фундаментом экономического развития округа, согласно отчету Игоря Федорова, по-прежнему являются успехи добывающей отрасли региона. И слезать с нефтяной «иглы», пока она поднимает валовый региональный продукт, администрация НАО не собирается. «В разработке наших стратегических планов необходимо учитывать то, что экономика округа является монопрофильной, основанной на развитии нефтедобывающей отрасли», – говорит глава округа. По его данным, в следующем году объем валового регионального продукта (при прогнозе цены на нефть Urals на уровне 101 USD за баррель) составит 170 млрд рублей. Ожидается, что наращивание добычи нефти произойдет за счет реализации проектов компаний ООО «СК Русвэстпетро» на месторождениях Центрально-Хорейверской зоны, компанией ОАО «Печоранефть» – на Колвинском месторождении, нефтяной компанией «ЛУКОЙЛ» – на ранее выданных лицензионных участках, а также за счет введения второго и третьего объектов на Харьягинском месторождении компании АО «ТОТАЛЬ Разведка Разработка Россия». Дополнительный импульс отрасли придаст начало добычи нефти компанией ОАО «Башнефть» на месторождениях Р. Требса и А. Титова. Кроме того, в 2013 году начать добычу нефти на месторождении Приразломное планирует «Газпром нефть шельф». Запасы месторождения, открытого в 1989 году, оцениваются в 72 млн тонн

## Игорь Федоров предложил депутатам рассмотреть вопрос о передаче полномочий городского округа в сфере земельных отношений на уровень субъекта РФ

нефти. В 2013 планируется добыть первые 140 тыс. тонн, в 2014 году – увеличить добычу до 600-700 тыс. тонн. В перспективе нефтяные компании округа планируют выйти на показатели добычи нефти до 20 млн тонн.

### Жилые перспективы

На реализацию «майских» президентских указов из казны округа будет направлено почти 1,6 млрд рублей, из них 1,1 млрд рублей пойдет на реализацию мер по обеспечению граждан жильем, а также на повышение качества жилищно-коммунальных услуг. В 2013-2016 годах в рамках реализации программы «Жилище» будет построено около 100 тыс. кв. м жилья, пообещал Игорь Федоров. Сейчас, по его данным, в округе ведется строительство 40 многоквартирных домов и выдано 59 разрешений на строительство индивидуальных жилых домов. Сейчас региональные власти разрабатывают комплекс

## Динамика валового регионального продукта в НАО в 2012-2016 годах, млрд рублей

	2012	2013	2014		2015		2016	
			1-й вариант	2-й вариант	1-й вариант	2-й вариант	1-й вариант	2-й вариант
Валовой региональный продукт, всего	155,8	162,5	170,5	176,9	182,0	187,4	190,5	203,4
ВРП по виду деятельности «добыча полезных ископаемых»	122,6	127,5	134,2	139,2	141,9	146,2	148,6	158,6
ВРП без учета добычи полезных ископаемых	33,2	35,0	36,3	37,7	40,1	41,2	41,9	44,8

Источник: администрация НАО

мер по улучшению жилищных условий семей, имеющих трех и более детей, включая создание необходимой инфраструктуры земельных участков, предоставляемых указанной категории граждан на бесплатной основе. Отдельное внимание администрация уделяет именно инфраструктурным вопросам – транспорту, энергетике, связи, ЖКХ. По данным направлениям реализуется 4 программы с общим объемом финансирования более 3 млрд рублей.

Отдельной критики из уст Игоря Федорова заслужила работа администрации МО городской округ «Город Нарьян-Мар». «У нас до сих пор не изжиты административные барьеры, сдерживающие инвестиционный процесс. Например, вызывает вопрос схема выделения и распределения земельных

земельных участков, предоставленных населению под строительство бань, привело к социальной напряженности в городе», – заявил господин Федоров. В итоге он предложил депутатам рассмотреть вопрос о передаче полномочий городского округа в сфере земельных отношений на уровень субъекта РФ.

### Регионы выходят на дорогу

Для решения транспортных проблем администрации НАО приходится вести непростые переговоры с соседними хозяйствующими субъектами. В частности, разрешать спорные вопросы с Архангельской областью. «Мы занимаемся актуализацией переданной в Архангельскую область документации. Занимаясь организацией указанной работы, мы вновь натолкнулись на вопрос исполнения полномочий Архангельской областью на территории региона», – сказал губернатор. Дело в том, что на территории НАО существуют дороги, которые являются собственностью Архангельской области и обслуживаться должны областью. Например, дорога от перекрестка по Рабочей ул. и ул. 60 лет Октября. Другой пример – дорога на Красное, на которой необходимо возведение капитального моста. Губернатор уточнил, что для того чтобы обеспечить круглогодичную наземную связь, региону в августе 2013 года необходимо забрать у Архангельской области пакет соответствующих полномочий. А до осени 2013 года власти НАО планируют окончательно закрыть вопрос о разделении полномочий двух регионов в сфере управления дорогами. В части дорожного строительства идет активное взаимодействие и с Республикой Коми – было достигнуто соглашение об организации внебюджетного финансирования автомагистрали Нижний Одес – Малая Пера. Еще один объект дорожного строительства – автодорога Нарьян-Мар – Тельвиска, которая в перспективе будет являться началом дороги, связующей села Нижнепечорья с дальнейшим выходом к границе Коми. Завершение строительства запланировано на конец 2014 года. На эти цели в окружном бюджете предусмотрены средства в размере 554 млн рублей.

## Динамика добычи нефти в НАО в 2012-2016 годах, млн тонн

	2012	2013	2014		2015		2016	
			1-й вариант	2-й вариант	1-й вариант	2-й вариант	1-й вариант	2-й вариант
Объем добычи нефти	13,4	13,1	13,4	13,5	14,1	13,9	15,4	15,5

Источник: администрация НАО

### цифра

до **20** млн тонн

вырастет показатели добычи нефти в регионе

# Проектировщики Северо-Запада выступили за консолидацию

**Екатерина Костина** / Национальное объединение проектировщиков (НОП) выступило с инициативой создания Коллегии руководителей объединений профессионального и предпринимательского сообщества строительной сферы РФ. На окружной конференции НОП по Северо-Западному федеральному округу представители проектных СРО региона поддержали эту идею.

Михаил Посохин, президент Национального объединения проектировщиков, в рамках окружной конференции рассказал, что объединение всегда выступало за раскрытие и конкретизацию понятия информационной открытости саморегулируемых организаций. Президентом Российской Федерации подписан и в ближайшее время полностью вступит в силу Федеральный закон от 07.06.2013 № 113-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам повышения информационной открытости саморегулируемых организаций».

«Мы сегодня усиливаем взаимодействие с органами федеральной и региональной власти, — отметил Михаил Посохин. — Национальное объединение проектировщиков принимало активное участие в подготовке нового плана мероприятий («дорожная карта») «Совершенствование правового регулирования градостроительной деятельности и улучшение предпринимательского климата в сфере строительства. Предложения Национального объединения проектировщиков были направлены в Минрегион России, Минэкономразвития России и фонд «Институт экономики города».

ФОТО: ВЛАДИМИР ПИЛЕЦ



По его словам, в целях взаимодействия национальных объединений саморегулируемых организаций в строительной сфере НОП выступило с инициативой создания Коллегии руководителей объединений профессионального и предпринимательского сообщества строительной сферы Российской Федерации.

Антон Мороз, руководитель аппарата НОП, рассказал о перспективах развития взаимодействия национальных объединений

саморегулируемых организаций в строительной сфере. НОП был разработан проект положения о коллегии и направлен президентом национальных объединений строителей, изыскателей, организаций экспертизы в строительстве, Российского союза строителей. Замечания и предложения по работе коллегии были проработаны на совещаниях с участием представителей нацобъединений в строительной сфере, на заседаниях рабочей группы по созданию коллегии.

## МНЕНИЕ

**Владимир Быков, координатор НОП по Северо-Западному федеральному округу, директор НП СРО «Балтийское объединение проектировщиков»:**

— Создание Коллегии руководителей объединений профессионального и предпринимательского сообщества строительной сферы Российской Федерации позволит вырабатывать консолидированную позицию по общим вопросам саморегулирования и проблемам развития этого института и предоставлять общую и взвешенную позицию в органы власти. Это еще одна площадка для общения и выработки совместных решений, которые устраивают все строительное сообщество. И проектировщики Северо-Запада отнеслись к этой идее положительно. Основная цель создания коллегии — расширение экономического пространства. Нельзя ставить барьеры и выделять отдельно изыскателей, проектировщиков или строителей. Должно быть единое экономическое пространство, необходимо создание единого федерального реестра всех участников строительного рынка, соблюдение принципов саморегулирования. Закон об информационной открытости подталкивает к созданию единого экономического пространства, устранению барьеров, улучшению логистики и т. д.



## ДЕНЬ СТРОИТЕЛЯ 7 АВГУСТА 2013 ГОДА

В праздновании примут участие члены правительства Ленинградской области, депутаты Законодательного собрания, представители муниципальной власти региона, руководители строительных организаций, заслуженные представители профессии.

В рамках мероприятия состоится торжественная церемония награждения победителей конкурса «Лучшая строительная организация Ленинградской области — 2012».

Место проведения — курорт «Райвола».

Проект «Регион Созидания» | Организатор «ЛенОблСоюзСтрой»

Генеральные информационные партнеры: СТРОИТЕЛЬСТВО, СТРОИТЕЛЬСТВО, СТРОИТЕЛЬСТВО

Генеральные деловые партнеры: ИНТЕРСТРОЙЭКСПО, BalticBuild, АСИ

Генеральный интернет-партнер: АСИ

Спонсоры:



Деловой интернет-партнер: Restate

Деловые партнеры: ЭКСПОСФЕРА, ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ, Element Beton, КОДЕКС

Информационные партнеры:



Для участия обращайтесь в Оргкомитет по тел.: (812) 333-18-82



Уважаемые коллеги!

**Поздравляем вас с главным праздником года — Днем строителя!**

Объекты недвижимости — результат долгой и тяжелой работы, они служат веками многим поколениям. Строительство — это не просто бизнес, представители этой отрасли решают очень важные задачи. Быть частью этого процесса ответственно и почетно.

Мы высоко ценим и уважаем ваш вклад в развитие российского рынка недвижимости и желаем вам воплощения всех ваших планов и идей, новых достижений и успешных проектов!

Для развития отрасли важно, чтобы представители разных областей встречались и совместно работали над проектами. Понимая эту потребность, компания ПРИМЭКСПО уделяет особое внимание сфере строительства, треть наших выставочных проектов посвящена этой отрасли: BalticBuild, Экспоклимат, Design&Decor, ACity, ИНТЕРСТРОЙЭКСПО, ЗАГОРОДОМ и другие. Мы с удовольствием организуем специализированные площадки для взаимодействия, поскольку понимаем, насколько вам важно найти партнеров и заказчиков.

И нам вдвойне приятно, что компании, отмечавшие сегодня этот праздник, регулярно посещают наши мероприятия и, достигая поставленных целей, успешно развиваются.

**Желаем вам, чтобы вас не покидали удача, признание и хорошее настроение!**

С уважением,  
коллектив ПРИМЭКСПО



## НОВОСТИ

➤ В ризнице храма Воскресения Христова, более известного как Спас на Крови, после ремонта будут проводиться выставки. Уже объявлен открытый аукцион на выполнение работ по ремонту. Цена вопроса, по данным портала госзаказа, – 22,9 млн рублей. Заказчик – Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение культуры «Государственный музей-памятник «Исаакиевский собор». Все работы следует завершить до 30 ноября. Победитель станет известен 12 августа.

➤ Объявлен открытый конкурс на право осуществления строительного контроля при ремонте автомобильных дорог общего пользования регионального значения в Ленинградской области в 2013-2014 годах. Начальная цена контракта, по информации портала госзаказа, – 29,8 млн рублей. Заказчиком выступает Комитет по дорожному хозяйству Ленинградской области. Срок выполнения работ – не ранее 386 дней и не позднее 516 дней. Победителя назовут 28 августа. Задача исполнителя, согласно конкурсной документации, – контроль соответствия выполняемых подрядчиками строительными работами на объектах нормативным документам, требованиям технических регламентов, условиям государственного контракта.

➤ Практически нулевые темпы роста ипотечного кредитования зафиксированы за первое полугодие 2013 года в Ленинградской области. Санкт-Петербург же показывает уверенный рост по количеству выданных кредитов на покупку готового и строящегося жилья.

За весь 2012 год в Ленинградской области было выдано около 7 тыс. кредитов на сумму 12,5 млрд рублей. А за первое полугодие 2013 года – 3,5 тыс. кредитов на сумму чуть менее 6 млрд. За первое полугодие 2012 года в Санкт-Петербурге выдано почти 13 тыс. ипотечных кредитов на сумму более 27,5 млрд рублей. А за первое полугодие 2013 года – уже чуть более 15 тыс. ипотечных кредитов на сумму более 32 млрд рублей.

➤ Управление федеральной антимонопольной службы (УФАС) по Петербургу отменило итоги конкурса на капитальный ремонт ул. Ленсовета на участке от Звездной ул. до Дунайского пр. Соответствующее предписание опубликовано на сайте госзаказа.

Конкурс на капремонт проезжей части и трамвайных путей на Ленсовета был объявлен еще в конце марта, его проводила дирекция транспортного строительства. Стоимость контракта – 66 млн рублей. Заявки на участие подали четыре компании, однако в итоге были допущены только две, специализирующиеся на ремонте трампутов, – ЗАО «НИК» и «МК20-СХ». Наиболее низкую стоимость предложил «НИК», однако затем в его документах также была обнаружена ошибка, и победителем объявили «МК20-СХ».

Одна из компаний, которую не допустили до участия в аукционе, – «Строй-Инвест» – подала жалобу в УФАС по Петербургу. Однако антимонопольщики не нашли нарушений в действиях заказчика по отношению к этой фирме, но зато обнаружили ошибки в заявках «НИК» и «МК20-СХ». В итоге УФАС выдало предписание провести процедуру по выбору подрядчика заново.

# Застройщики идут в суд против черного списка КЗР

Агата Маринина / Власти Петербурга продолжают активно наводить порядок в застройке зон, предназначенных для индивидуального жилищного строительства. Городские суды стали активно выносить решения о сносе спорных объектов. ➤



Дом на Горной, 22, входящий в проект «Никитинская усадьба», был признан судом самостроем. Девелопер проекта пытается в судах доказать, что действовал по закону

Ориентиром при вынесении «приговора» часто служит черный список спорных объектов недвижимости, расположенных на участках ИЖС, Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга, в котором, по словам застройщиков, есть объекты, соответствующие Генплану и Правилам землепользования и застройки.

## Распространенная практика

Строительство на землях ИЖС многоквартирных домов – довольно распространенная практика, которая до недавнего времени редко заканчивалась сносом. Доказать строительство на участке под ИЖС многоквартирного дома можно на основании соответствующего заключения строительной-технической экспертизы и документов по продаже такого жилья. Но еще год назад, даже если нарушения и устанавливались, до сноса дело, как правило, не доходило. Ситуация изменилась в прошлом году, а в этом было вынесено первое решение о сносе. Речь о жилом доме на Земской ул. в Старо-Паново.

Согласно ст. 222 Гражданского кодекса основанием для принятия судебных решений о сносе является признание строения самовольной постройкой, напоминают в Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга. Право амнистии действует в отношении далеко не всех объектов, строящихся в городе без разрешения. В определенных случаях применение амнистии невозможно. «Например, это многоквартирные дома, строящиеся на землях ИЖС. Позиция города по отношению к таким стройкам жесткая и однозначная. Попытки организаторов подобных самостроев воспользоваться правом амнистии предпринимались, но были пресечены. Все-таки есть разница между участниками рынка, которые имеют исправимые недочеты в документации, и теми, кто целенаправленно игнорирует единые для всех прави-

ла работы», – излагают позицию города в аппарате вице-губернатора Петербурга, курирующего строительную отрасль, Марата Оганесяна.

Практика может сложиться неутешительная для застройщиков. Ориентируясь на черный список КЗРиЗ, стройки признаются судами незаконными. Но в перечне комитета есть участки, которые застраиваются в соответствии с действующими градостроительными документами, в частности Генеральным планом и Правилами землепользования и застройки, утверждают застройщики. На этом настаивают и в Северо-Западной строительной корпорации, несколько объектов которой попали в список КЗРиЗ, один был признан судом самостроем и в итоге может быть снесен. Речь о доме на Горной, 22, в составе проекта элитного жилья «Никитинская усадьба» в Коломягах. Северо-Западная строительная корпорация застраивает эту территорию малоэтажным жильем, коттеджами и таунхаусами с 1995 года.

## Загадка для инвестора

Однако согласно Генеральному плану и ПЗЗ стройка расположена в квартале 11Б микрорайона Коломяги, отнесенному к зонам 2ЖД и Т2Ж1. Иными словами, на этом участке разрешена малоэтажная многоквартирная застройка. «Каким образом объекты компании оказались в списке, до сих пор остается загадкой. Документы у компании все на руках, комплекс на Горной ул. находится в зоне, в которой можно строить малоэтажные многоквартирные дома. Однако судебное заседание заканчивается вынесенным решением о сносе жилого комплекса», – говорит генеральный директор Северо-Западной строительной корпорации Михаил Голубев. По его словам, компания намерена обжаловать принятые решения и настаивать на проведении экспертизы на соответствие зданий градостроительным нормам и СНИПам. «Безусловно, решение будет обжаловано

в городском суде. Объект частично заселен и полностью подключен к инженерным сетям», – рассказывает господин Голубев. Заявления о нарушении градостроительных норм о несоответствии земельного участка виду разрешенного использования он называет обоснованными, добавляя, что на сегодняшний день действительно отсутствует разрешение на строительство. Однако застройщик считает это недостаточным для столь серьезных мер, как снос. «В реестре службы ГАСН находятся 160 объектов, которые получают амнистию. Давать возможность привести документы в порядок – это вынужденная и довольно распространенная практика в Петербурге. А ведь эти 160 объектов – это только верхушка айсберга. И что, все дома, у которых есть какие то проблемы с бумагами, теперь можно сносить?», – заявляют в Северо-Западной строительной корпорации.

В Комитете по земельным ресурсам и землеустройству на запрос корреспондента «Строительного Еженедельника» оперативно ответить не смогли.

## Целесообразно сохранить

По мнению заместителя генерального директора ООО «Центр качества строительства» Александра Петрова, если здание не имеет существенных конструктивных нарушений, его целесообразно сохранить и обязать застройщика получить соответствующую документацию. «Построенный объект и системы инженерно-технического обеспечения должны отвечать требованиям безопасности согласно ст. 3 № 384 ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений». Проверка соблюдения требований безопасности, наличия или отсутствия нарушений, влияющих на безопасную эксплуатацию, осуществляется путем технического обследования или строительной-технической экспертизой в рамках судебного процесса», – добавляет Александр Петров.

Всего в настоящее время в черном списке Комитета по земельным ресурсам и землеустройству числятся 229 участков. Лидерами по спорным объектам являются Приморский, Красносельский и Выборгский районы.

Застройщики, попавшие в список, укоряют петербургские власти в том, что к крупным компаниям столь жесткие, как снос, меры не распространяются. В Смольном же высказались по этому поводу. Поблажки в случаях, когда строительство ведется без разрешения, в крайних случаях делаться не будут. А многоквартирные дома на землях ИЖС власти считают именно такими. Вместе с тем при отсутствии противоречий Генплану или ПЗЗ на лояльность властей все-таки рассчитывать можно.

## цифра

# 229

участков

находятся в черном списке Комитета по земельным ресурсам и землеустройству

# Смена прежней функции

**Роман Русаков** / В стремлении завоевать внимание потребителей владельцы магазинов, кафе и ресторанов стремятся арендовать или приобрести место, которое само по себе привлекает внимание людей. В Петербурге имеются широкие возможности для поиска таких мест. ➔

Чаще всего оригинальные объекты используются для размещения ресторанов и кафе. Поскольку для нового ресторана при прочих равных условиях – приемлемая кухня, удобное местоположение и т. д. – нестандартность места может стать дополнительным преимуществом.

В Петербурге самыми необычными местами для размещения ресторанов и кафе являются крыши, подвалы, бывшие бомбоубежища, переделанные квартиры и перепрофилированные промышленные площадки.

Как правило, новые необычные места привлекают посетителей, но это всего лишь первый визит, который большинство совершает просто из человеческого любопытства. В связи с этим помимо необычного расположения необходима интересная разработанная концепция, которая сможет привлечь первых посетителей вновь вернуться в это место.

Европейский опыт демонстрирует достаточно большое количество примеров перепрофилирования зон промышленной застройки.

Например, в Вене старые газгольдеры были реконструированы в многофункциональные комплексы. Построенные в конце XIX века, в конце XX века они стали представлять собой МФК из трех составляющих: жилье (апартаменты) в верхней части, офисы в средней части и развлекательная составляющая (в том числе известные ночные клубы) и торговля – на первых этажах. «Проект успешно функ-



В отличие от западных стран, в Петербурге действуют куда более серьезные нормы СЭС и т. п., поэтому многие оригинальные концепции просто невозможно воплотить в жизнь

фото: Никита Крюков

ционирует как современный объект уже более 10 лет, при этом исторические фасады зданий сохранены», – рассказывает Вероника Лежнева, руководитель отдела исследования Colliers International Санкт-Петербург.

В России сейчас наблюдается растущий интерес инвесторов и девелоперов к реконструкции отдельных объектов и даже целых кварталов.

Но, в отличие от западных стран, в Петербурге действуют куда более серьезные нормы СЭС и т. п., поэтому многие оригинальные концепции просто невозможно воплотить в жизнь. Впрочем, и здесь появляются новые уникальные проекты.

«Не так давно стало известно, что в Пушкине под заведение общественного питания будет приспособлена Певческая водонапорная башня, которая на данный

## МНЕНИЕ



**Полина Малина, руководитель проектов объединенной проектной группы RedLine:**

➔ Можно привести наиболее известные проекты. Это пивной ресторан Baltika Brew, расположенный рядом с аркой Главного штаба и Дворцовой площадью, в помещении, где раньше располагался Междугородний телефонный узел, и имеющий собственную пивоварню; ресторан «Князь Багратиони», который находится на месте столовой для солдат гвардии Егерского полка; кафе и рестораны на Коношениной площади, находящиеся в здании бывших конюшен, или ресторан «Парк Джузеппе» возле Спаса на Крови – на наб. канала Грибоедова, в здании которого во времена Советского Союза был общественный туалет.

момент проходит реставрацию», – приводит пример Денис Радзимовский, генеральный директор S.A. Ricci – Санкт-Петербург.

«Из свежих интересных примеров могу привести проект БЦ «Крюммель хаус» от девелопера RBI, который представляет собой бывшее здание автомобильного гаража», – добавляет Тамара Попова, руководитель отдела исследований рынка недвижимости Knight Frank St Petersburg.

## Деньги не пахнут

**Роман Русаков** / В 1990-е годы в Петербурге было очень популярно переоборудовать общественные туалеты под рестораны. Сегодня, говорят эксперты, подобное вряд ли возможно. Но вовсе не потому, что бывшая функция здания способна кого-то отпугнуть.

Госпожа Попова указывает на то, что иногда оригинальность объекта может не только привлечь клиентов-арендаторов, но и, наоборот, оттолкнуть их. Впрочем, примеров отказов гораздо меньше, чем желающих занять свободные площадки. Например, в 1990-е годы в городе были примеры создания кафе и ресторанов в зданиях бывших общественных туалетов. Таких объектов в городе несколько, например ресторан «Смак» на Ижорской ул., ресторан «Лесной» на одноименном проспекте, «Парк Джузеппе» в Михайловском саду, ресторан «НЭП» на углу наб. реки Мойки и Дворцовой площади и др. Дмитрий Борисенко, руководитель отдела маркетинга и рекламы ЗАО «Группа Прайм», поясняет причину такой любви

к туалетам: «Эти встроенные помещения или строения не требовали смены статуса – они и так являлись нежилыми объектами, и при этом отличались отличной локацией: в проходных местах, зонах скопления туристов. Как правило, бывшие публичные уборные имели подключение ко всем городским коммуникациям, что важно для соблюдения требований СанПиН к общепиту. Все это наряду с лояльностью администрации к инвесторам и помогло экс-уборным превратиться в приличные рестораны. Петербуржцы, кстати, в этом направлении не были первопроходцами – таких примеров немало в Европе, в частности в Лондоне». Примечательно, что, по словам госпожи Поповой, в последнее время в США и Европе набирает популярность реконструкция старых церквей с целью дальнейшего их использования в качестве жилья. «Данная тенденция обусловлена рядом факторов: во-первых, многие церкви стоят пустующими вследствие уменьшения количества прихожан; во-вторых, такие

объекты, как правило, характеризуются хорошим местоположением и интересной архитектурой», – рассказывает госпожа Попова. «В целом можно отметить, что церкви, реконструированные под жилую недвижимость, пользуются популярностью среди покупателей, которых зачастую привлекает аутентичность здания, его история и обстановка. К достоинствам реконструированных церквей можно отнести свободное внутреннее пространство, высокие потолки, большие, иногда витражные окна, хорошее местоположение и необычные архитектурные формы», – объясняет госпожа Попова. Но в России в силу понятных причин такие примеры единичны, и в ближайшее время роста таких проектов ожидать не стоит. «Как правило, такие объекты, как бомбоубежища, котельные и прочие, вполне пригодны для развития проектов, несущих в себе какую-либо креативную идею. В то же время чаще всего такие объекты располагают минимумом естественного освещения, что делает их пригодными скорее для реорга-

низации под развлекательную функцию, под открытие клуба или ресторана. Возможно также использование таких объектов под открытие концептуальных отелей, однако на первом месте при этом все же будет оставаться именно развлекательная функция, обусловленная прошлым назначением здания. Под размещение стандартных коммерческих объектов – офисов, торговых – рассматриваемые объекты подходят не лучшим образом», – говорит Юрий Тараненко, директор департамента коммерческой недвижимости группы компаний RRG. «С применением офисной функции такие объекты могут рассматриваться, возможно,

креативными агентствами, компаниями арт-бизнеса, однако в силу узкой направленности для девелоперов это не слишком интересно», – соглашается с коллегой Денис Трущенко, управляющий партнер компании Blustone Group. Переоборудование и реконструкция таких объектов обходится недешево, и на согласование уходит довольно много времени, ведь многие объекты относятся к памятникам архитектуры. Часто приходится создавать отдельный вход, что тоже бывает проблематично. Ну а некоторые идеи, какими бы оригинальными они ни были, вообще очень сложно воплотить в жизнь.

«Подобные проекты могут воплощаться в жизнь по двум причинам: или собственник хочет привлечь внимание потребителя как раз за счет оригинального расположения, или же по причине дефицита интересных по локации площадок в центре города. Большинство проектов реализуется по второй причине. Клиенты-арендаторы в первую очередь обращают внимание, насколько прибыльными будут их вложения. Это напрямую зависит как от расположения, так и от интересной концепции, ведь на рынке ресторанов и кафе существует очень большая конкуренция», – говорит госпожа Малина.

## МНЕНИЕ



**Дмитрий Борисенко, руководитель отдела маркетинга и рекламы ЗАО «Группа Прайм»:**

➔ Сегодня согласовать перепрофилирование, допустим, общественного туалета, практически невозможно – некогда массовое изъятие общественных уборных создало проблему городского масштаба. Теперь подобное расценят как ухудшение городской среды. В последние годы госструктуры вообще осторожнее рассматривают смену назначения любых объектов, а во многих районах города сложно получить дополнительные мощности по электричеству, водоснабжению и канализации. Поэтому любое перепрофилирование специфических объектов станет существенным бременем для инвестора и, скорее, может выступать в качестве имиджевой составляющей, нестандартного PR-хода.

# Закон из-под земли

**Екатерина Костина** / Проектов по освоению подземного пространства в последние годы в Петербурге было заявлено множество. Но до реального воплощения в первоначальном виде не дошел ни один из них. Ускорить развитие подземного строительства в Петербурге может лишь создание специального закона о комплексном освоении подземного пространства, уверены эксперты. ➔

Основными законодательными регуляторами подземного строительства на федеральном и региональном уровнях остаются Градостроительный кодекс РФ, Земельный кодекс РФ и Федеральный закон «О недрах».

К региональным законам в данной сфере эксперты относят закон Санкт-Петербурга от 16.02.2009 № 29-10 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» и постановление правительства Санкт-Петербурга от 09.09.2011 № 1305 «О порядке добычи собственниками земельных участков, землевладельцами и арендаторами земельных участков общераспространенных полезных ископаемых, строительства подземных сооружений для своих нужд, а также устройств и эксплуатации ими бытовых колодцев и скважин на территории Санкт-Петербурга».

Сергей Алпатов, генеральный директор НП «Объединение подземных строителей», констатирует, что существующее законодательство как на федеральном, так и на региональном уровне в недостаточной степени учитывает специфику подземной урбанистики. «В отношении строительства подземных сооружений на глубине более 5 м действующее законодательство устанавливает дополнительные требования, связанные с необ-

ходимостью оформления прав не только на земельный участок, но и на использование соответствующего участка недр. Ситуацию осложняет и неопределенность терминологии в законодательстве о недрах, что ставит под сомнение принципиальную возможность предоставления участков недр в пользование, а следовательно, и возможность реализации проектов подземного строительства», – считает эксперт.

## Земельный и Градостроительный кодексы практически не содержат специальных норм, связанных с подземным строительством

Николай Копылов, генеральный директор ООО «ПетроИнвестКонсалт», также согласен, что ни Земельный, ни Градостроительный кодексы практически не содержат специальных норм, связанных с подземным строительством. В связи с этим требования к предоставлению и использованию земельных участков для целей строительства являются общими как для наземного, так и подземного строительства. В последнем случае необходи-

мо также получение дополнительно к разрешению на строительство специального разрешения (лицензии) на недропользование, предоставление которого регулируется ФЗ «О недрах» и правовыми актами, принятыми в его исполнение.

Николай Копылов добавил, что в Санкт-Петербурге нет правового регулирования как в области определения градостроительных требований к освоению подземного

пространства, так и в области создания единой информационной базы о состоянии геологических и гидрологических условий подземного пространства города, направленного, при этом, на создание возможностей, условий и рекомендаций к его активному освоению. Кроме этого, отсутствуют специальные инвестиционные условия предоставления земельных участков для подземного развития, стимулирующие его развитие.

### МНЕНИЕ



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

– За прошедший год НП «Объединение подземных строителей» удалось наладить тесные деловые отношения с иностранными коллегами из наиболее развитых в этом вопросе стран. И я хочу заметить, что нигде в мире нет идеальных условий, а вопросы законодательства одни из наиболее сложных и противоречивых. Тем не менее за рубежом их стараются решать совместными усилиями, действуя как от имени профессионального сообщества, так и по инициативе представителей власти. Наше партнерство ведет свою деятельность в сотрудничестве со специализированными организациями, профильными институтами, крупными проектными и строительными российскими компаниями. В прошлом году при их поддержке нами был организован форум «Комплексное освоение подземного пространства» с целью привлечения внимания к проблемам, существующим в области подземного строительства, в том числе в части законодательства. Убеден, что решение этого вопроса возможно лишь в случае обоюдных усилий со стороны профессионального сообщества и властных структур.

**Оставьте время только для любимых дел!**

**RESOLUTE**  
CONCIERGE SERVICE

- Новый проект от Golden Garden Boutique Hotel.
- Ваш персональный помощник 24 часа в сутки, 7 дней в неделю в делах, которые вы не доверите своему секретарю или ассистенту.

Новая няня?  
Билет  
на закрытую вечеринку?  
Номер в отеле?  
Оформить документы?

**Все быстро и доступно!**

ПРЕДЛОЖИМ  
СПЛАНИРУЕМ ДОСТАВИМ  
ОПЛАТИМ ОРГАНИЗУЕМ  
**ПОМОЖЕМ**  
ЗАБРОНИРУЕМ РЕШИМ  
УСКОРИМ НАПОМНИМ  
ВЫБЕРЕМ ЗАПИШЕМ

Resolute Concierge Service, Владимирский пр., 9  
(812) 334-22-34, www.resolute-cs.ru

**ЛИДЕР СТРОИТЕЛЬНОГО КАЧЕСТВА 2013**

## Конкурс «ЛИДЕР СТРОИТЕЛЬНОГО КАЧЕСТВА-2013»

К участию в I этапе конкурса приглашаются производители и поставщики строительных материалов Северо-Западного федерального округа.

К участию во II этапе конкурса приглашаются строительные организации независимо от форм собственности, имеющие допуски на строительство и право производства работ.

**НОМИНАЦИИ:**

- лучший объект жилищного строительства
- лучший объект коммерческого строительства
- лучший объект промышленного строительства
- лучший объект социально-гражданского строительства
- лучший объект малоэтажного строительства

**НОМИНАЦИИ:**

- строительные материалы
- строительные изделия и конструкции
- инженерные системы и оборудование

**Церемония награждения победителей состоится 8 сентября 2013 года**

**Оператор конкурса: Петербургский строительный центр.**  
Тел.: 324-99-97, adm@infstroy.ru

Деловые партнеры: 47 ТРЕСТ, ВЗАЕМОСТРОЙ, ISR, ДСР Базовые

Генеральный информационный партнер: СТРОИТЕЛЬНЫЙ

Официальный информационный партнер: СТРОИТЕЛЬСТВО и городское хозяйство в Санкт-Петербурге и Ленинградской области

Интернет-партнеры: B.N.RU, stroypuls.ru, BSN.RU

Информационные партнеры: БН, СТРОЙ/ПАРК, Стройка, ГРУППА ГАЗЕТ

# Составить подземный генплан

**Екатерина Костина** / Основное, на чем следует сосредоточить усилия нормотворцев и законодателей, – это создать механизм перевода объектов подземного строительства в собственность инвестора. ➔

Евгений Ломакин, председатель совета директоров ЗАО «Санкт-Петербургский центр информационно-технологического обеспечения оптимальных условий комплексного использования подземного пространства», уверен, что главная проблема подземного строительства связана с инвестиционной непривлекательностью проектов освоения «третьего измерения».

Он добавил, что в этой связи основное направление в законодательной и нормативно-правовой области – создать механизм перевода объектов подземного строительства (вместе с подземным пространством, в котором он находится) в собственность инвестора.

«Нужно внести изменения в Земельный и Гражданский кодексы РФ, чтобы ограничить права владельцев недвижимости, когда они не участвуют в освоении подземного пространства под этими зданиями», – добавил эксперт.

Сергей Алпатов, генеральный директор НП «Объединение подземных строителей», считает, что в существующие законы, курирующие градостроительную деятельность, необходимо внести ряд подзаконных актов для обеспечения непротиворечивой правовой схемы регулирования отрасли подземного строительства. Также, по его мнению, необходимо принять закон о комплексном освоении подземного пространства мегаполисов. Для этого нужно разработать и согласовать изменения к генпланам крупных российских городов, выделив раздел «Градостроительное

планирование подземного пространства». Особенно выделить транспортную составляющую, в том числе метрополитен, который должен стать «хребтом» всей подземной инфраструктуры городов, в том числе Санкт-Петербурга.

Евгений Ломакин уверен, что для подготовки законодательства, регулирующего освоение подземного пространства на уровне РФ, можно воспользоваться предложениями префектуры Юго-Восточного округа Москвы. Кроме этого, нужно разработать Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законы Российской Федерации в части регулирования вопро-

сов проектирования и строительства подземных сооружений».

Господин Ломакин указывает, что Петербург должен пойти по пути Москвы и создать аналогичную концепцию освоения подземного пространства. По его мнению, следует принять предложение Комитета по освоению подземного пространства НОСТРОЙ и в такой документ, как Генеральный план, ввести раздел «Комплексное градостроительное планирование подземного пространства и инженерных коммуникаций». В плане организации работ по освоению подземного пространства нужно создать при Совете по вопросам градостро-

ительной деятельности при правительстве Санкт-Петербурга комиссию по комплексному освоению подземного пространства, которая и скоординирует все работы по нормативно-правовому обеспечению.

Николай Копылов, генеральный директор ООО «ПетроИнвестКонсалт», добавляет, что следует издать нормативно-правовой акт в виде правил градостроительного использования подземного пространства Петербурга либо в виде самостоятельного документа, либо в составе действующих Правил землепользования и застройки.

Александр Стрельников, коммерческий директор ООО «ГЕОИЗОЛ», согласен с коллегами в том, что нужны своего рода «Подземные правила землепользования и застройки» и «Подземный генплан». «Причем начать можно с таких документов в рамках одного района или одного или нескольких городских кварталов», – уверен специалист.

Он добавил, что попытки создать законодательную основу подземного строительства в Петербурге есть, а понимание перспектив пока нет. «Подземное строительство, как и любое другое, должно кем-то финансироваться: либо инвестором с надеждой на прибыль, либо государством. Но давно не секрет, что для инвестора сейчас подземное строительство невыгодно. Значит, нужна помощь города, в том числе и для финансирования разработки градостроительной документации. Уверен, что эти вложения окупятся», – заключает Александр Стрельников.

## МНЕНИЕ



**Александр Стрельников, коммерческий директор ООО «ГЕОИЗОЛ»:**

➔ – Сегодня нет четкой правовой схемы действий для инвестора, желающего реализовать проект строительства чисто подземного сооружения. Для активизации подземных строек необходимо максимально устранить препоны для быстрого оформления распорядительной документации на строительство, в том числе внимательно, но не излишне строго рассмотреть вопрос об освоении подземного пространства под объектами, находящимися под охраной КГИОП. В основном мы сталкиваемся с устройством подземных сооружений под строящимися зданиями. В таком случае все здание рассматривается как единый комплекс и в этом виде проходит экспертизу. Примеров подземного строительства под местами общего пользования на сегодняшний день кроме метро нет, поэтому пройти всю цепочку согласований по таким сооружениям нам пока не приходилось.

**ГЕОИЗОЛ**  
**ТРЕЙД**



**Группа компаний**  
**«ГЕОИЗОЛ»**

новейшие решения в гидроизоляции и строительстве

- Устройство гидроизоляции
- Консультирование проектных работ
- Шеф-надзор строительных работ
- Поставка лучших европейских материалов

- Производство и продажа анкерных систем GEOIZOL-MP
- Полиуретановые смолы и акрилатные гели фирмы Minova Garbotech (Германия)
- Материалы на цементной основе фирмы VANDEX (Германия) и THORO (Бельгия)
- Гидротехнические шпонки фирмы Meister Gruppe (Германия)

**(812) 600 22 40**

Санкт-Петербург,  
ПС, Большой пр., д. 18  
факс: (812) 600 22 60  
www.geoizoltrade.ru

НОВЫЙ ЖИЛОЙ



КОМПЛЕКС

РЕКЛАМА



ОТ 2,45 МЛН РУБ.

ТЕЛЕФОН ОТДЕЛА РЕАЛИЗАЦИИ

320-12-00

г. Сестрорецк, Дубковское ш./ул. Токарева



www.cds.spb.ru

Приглашение вступить в ЖСК «ЦДС-Сестрорецк».

Приобретение квартир осуществляется посредством вступления в ЖСК «ЦДС-Сестрорецк» и уплаты взносов.

Подробная информация о вступлении в ЖСК в отделах реализации.

С информацией о застройщике и о проекте строительства можно ознакомиться на сайте [cbs.spb.ru](http://cbs.spb.ru)