


# Свидетели эпохи: 2009 год

**Дарья Литвинова** / События этого года стали логичным продолжением кризисных потрясений года предыдущего. Объем предложения строящегося жилья на городском рынке Петербурга снизился в несколько раз. Цены упали на 30% в долларах, а ипотечные ставки выросли до уровня 2002 года. Экономические неурядицы принесли с собой кадровые перестановки, банкротства и реструктуризацию компаний, судебные разбирательства между застройщиками. 

Городские власти заговорили о том, что реализацию некоторых инвестиционных проектов нужно отложить до лучших времен. В частности, проектов «Надземный экспресс» и «Орловский тоннель». Зато на КАД, ЗСД и Комплексе защитных сооружений работы будут продолжены. Все понимают – останавливать строительный процесс смерти подобно.

## Вперед, к саморегулированию

С 1 января 2009 года прекращена выдача лицензий на право осуществления строительной деятельности, и структура управления отрасли меняется – государство отходит от регулирования строительной деятельности и передает эту функцию профессиональным объединениям. Обсуждение возможности введения саморегулирования в строительстве началось еще в 2005 году («Строительный Еженедельник» писал об этом подробно в недавнем очерке о 2005 году: <https://asninfo.ru/media/documents/15/pdf/2005.pdf>). Законом №315-ФЗ от 1 декабря 2007 года «О саморегулируемых организациях» вкуче с другими федеральными документами, регулирующими соответствующий вид деятельности, был определен порядок образования и деятельности саморегулируемых организаций (СРО), их основные цели и задачи.

Регистрация первых СРО началась весной 2009 года. Первой зарегистрированной «строительной» саморегулируемой организацией на Северо-Западе стало НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга». Вслед за ним в государственный реестр были внесены «Строительный Комплекс Вологдинины», НП «СОЮЗ-ПЕТРОСТРОЙ – СТАНДАРТ», НП «Балтийский строительный комплекс» и другие. В Ленобласти первыми созданы два некоммерческих партнерства – «Строители Ленинградской области» и «Проектировщики Северо-Запада».

## Антикризисные перестановки

Сразу два крупных петербургских застройщика объявили о новых назначениях топ-менеджмента. Обе компании уверяют, что кадровые перестановки связаны с реструктуризацией бизнеса. Карен Мдиванян назначен заместителем генерального директора корпорации «Главстрой» и будет курировать строительные проекты «Базового Элемента» в Санкт-Петербурге. Это произошло после объединения в декабре 2008 года всех компаний строительного сектора «Базового Элемента» в единую корпорацию. В январе 2009 года генеральным директором «ЮИТ Лентек» назначен Михаил Возиянов. До перехода в «ЮИТ» г-н Возиянов являлся одним из руководителей холдинговой компании RVI, где отвечал за стратегию, инвестиции и развитие проектов, а также являлся членом совета директоров, ранее же руководил продажами и маркетингом.

В начале года стало известно о знаковой перестановке во власти. Председатель Комитета по строительству Петербурга Роман Филимонов стал «строительным» вице-губернатором, сменив на этом посту одного из самых влиятельных чиновников Смольного – Александра Вахмистрова.



А сам Александр Вахмистров в тот момент занял пост главы губернаторской администрации. Первоочередная задача г-на Вахмистрова – обеспечить проведение муниципальных выборов, которые намечены на 1 марта 2009 года. Следующий шаг – возможные перемены в структуре управления администрацией губернатора, а также в структуре управления комитетами Правительства города.

Неожиданным для многих стало назначение главой Комитета по строительству совладельца холдинга Setl Group Вячеслава Семененко. Губернатор Петербурга Валентина Матвиенко тогда заявила, что в числе первоочередных задач нового председателя она видит «разбюрократизацию строительного процесса» и борьбу с кризисом.

## Председателем Комитета по строительству Петербурга назначен совладелец холдинга Setl Group Вячеслав Семененко. В числе его первоочередных задач – «разбюрократизация строительного процесса» и борьба с кризисом

«За два месяца до назначения я даже не представлял себя на госслужбе, но обстоятельства сложились именно таким образом, – рассказал впоследствии об обстоятельствах своего назначения в интервью «Строительному Еженедельнику» Вячеслав Семененко. – Время кризисное, была высокая вероятность, что застройщики будут банкротиться. Нужен был человек, который знает работу девелоперских компаний не понаслышке и сможет помочь застройщикам избежать банкротства. Этот аргумент стал решающим».

«Согласно статистике, посредством столь критикуемого сегодня ручного управления нам в сотрудничестве только со Сбербанком удалось избежать банкротства строек более чем на 1 млн «квадратов», – поделился воспоминаниями Вячеслав Семененко. – Были и другие меры поддержки: отсрочка по инвестиционным обязательствам, уменьшение инвести-

онных платежей, упрощение разрешительных процедур. Все понимали, что жилищное строительство – отрасль номер один в экономике города. Это и налоги, и рабочие места».

Перемены коснулись и архитектурного блока. В ноябре 2008 года было объявлено о том, что с поста главного архитектора Петербурга и председателя городского Комитета по градостроительству и архитектуре (должности эти были объединены) уходит Александр Викторов. На его место назначена Юлия Киселёва, возглавлявшая до этого Комитет по земельным ресурсам. Однако система руководства КГА была изменена. Юлия Киселёва, как председатель Комитета, занялась управлением и юридическими вопросами, а ее

В 2009 году начались судебные разбирательства по поводу банкротства одного из крупнейших игроков строительного рынка Петербурга – ЗАО «ИВИ-93». Эта компания была основана в 1993 году несколькими петербуржцами. Осенью 2008 года ЗАО «ИВИ-93» получило иск о банкротстве от ОАО «Русские самоцветы», которое расторгло с ним инвестпроект и потребовало назад свои 30 млн рублей. Вскоре компания получила более 100 исков от кредиторов о взыскании в общей сложности более 600 млн рублей. Однако благодаря умелой юридической защите «ИВИ-93» удалось отбиться от исков, а параллельно в московском арбитраже компания признала свои долги перед офшорами Sanford Ltd и Muntaner Ltd на общую сумму более 800 млн рублей. В начале 2009 года эти офшоры подали новый иск о банкротстве «ИВИ-93» и взяли процесс под свой контроль. В итоге в 2011 году Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти прекратил производство по делу о банкротстве «ИВИ-93». Конкурсный управляющий компании сообщил суду, что какое-либо имущество у должника отсутствует и платить кредиторам нечего.

Примечательно, что в августе 2009 года Фонд имущества Петербурга и Сбербанк России создали Российский аукционный дом (РАД). Сфера интересов РАД – земли, здания, коммерческие и жилые объекты, загородная недвижимость, акции, ценные бумаги и предметы искусства. Проект, одобренный Правительством РФ, стал первой всероссийской аукционной площадкой для реализации имущества частных собственников. Однако тогда основная задача РАД – продажа имущества, заложенного по кредитам, выданным Сбербанком России.

## И снова «долевка»

Федеральный закон №214-ФЗ «О долевом строительстве многоквартирных домов» был принят еще в декабре 2004 года, но исполнялся лишь небольшим числом строительных компаний. В начале 2009 года из 650 жилых объектов, строившихся в Петербурге, лишь 61 строился в соответствии с 214-ФЗ. В 2009-м году в Закон были внесены поправки. Они исключали заключение договоров долевого участия иным способом, кроме как по процедуре 214-ФЗ. Исполнение 214-ФЗ гарантировало регистрацию договора долевого участия в Управлении Федеральной регистрационной службы, что делало двойные и тройные продажи невозможными.

## КСТАТИ

В 2009-м впервые вышел в свет спецвыпуск газеты «Строительный Еженедельник. Ленинградская область». «Строительный Еженедельник» вновь был признан лучшим средством массовой информации, освещающим российский рынок недвижимости, по версии Национального конкурса в сфере недвижимости, строительства и ипотеки CREDO.

## Банкротство наверняка

На рынке началась волна банкротств, а история некоторых из них была доведена до уровня конспирологического романа.

Новейшая история строительного комплекса Санкт-Петербурга в очерках «Строительного Еженедельника» – на новостном портале «АСН-инфо» ([www.asninfo.ru](http://www.asninfo.ru)).

