

**События**

Глава Комитета финансов Эдуард Батанов заявил, что дефицит бюджета Петербурга в 2014 году должен вырасти на 9 млрд до уровня в 56 млрд рублей. Эксперты считают такой рост дефицита существенным, но не критичным.

**Бюджет выходит из рамок, стр. 5**



**Личное дело. Персона**

Лев Каплан рассказал о своем видении дальнейшего развития строительного комплекса Петербурга и заявил, что продолжит бороться за создание конкурентной среды в отрасли.

**«Пока есть силы, буду бороться», стр. 20-21**



Точки роста, стр. 13-16 • Новости регионов, стр. 22



## КАД не хватает средств

В 2014 году на реконструкцию КАД выделено 470 млн рублей, что в два раза меньше, чем в прошлом году. А в 2015 году объект ждут масштабные работы по реконструкции северного участка с расширением трассы до шести полос. (Подробнее на стр. 4) ➔

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

**ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ**

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ, ЛИСТ

ПЛАЗМЕННАЯ РЕЗКА

320-92-92  
325-58-04

www.szmetal.ru

**БалТеплоСтрой**  
группа компаний

**ПРОИЗВОДСТВО ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ ИЗДЕЛИЙ**

192019, Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 14 лит. С, офис 410  
Тел. (812) 449-7363. E-mail: bts@gkbts.ru  
www.gkbts.ru

**3D-МЕТАЛЛ**  
Производим, продаем:  
Каркасы диаметром от 6 до 25 мм  
Гибкие изделия из арматуры

3D Metall

Санкт-Петербург, промзона «Парнас»,  
5-й Верхний проезд, д. 16,  
тел./факс: 449-23-50, 449-23-51

**НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ**  
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

ОТДЕЛСТРОЙ

670-01-01

Застройщик ООО «Отделстрой»  
www.otdelstroy.spb.ru

ОТДЕЛСТРОЙ  
ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

FORMWORK SYSTEM  
**EUROMONOLIT**

**ЕВРОПЕЙСКАЯ ОПАЛУБКА**  
СДЕЛАНО ДЛЯ РОССИИ

000 «Евромонолит» — эксклюзивный представитель европейского производителя опалубки EUROMONOLIT

000 «Евромонолит»  
Россия, 197341,  
г. Санкт-Петербург,  
ул. Афонская, д. 2, офис 255

тел.: (812) 454-11-04  
info@euromonolit.com  
www.euromonolit.com

7%\*

\* Предъявлено объявления гарантируется скидка 7% независимо от размеров покупки до конца 2014 года

## 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) 605-00-50  
E-mail: info@asninfo.ru  
Интернет-портал: www.asninfo.ru

**Генеральный директор:** Инга Удалова  
e-mail: udalova@asninfo.ru

**Главный редактор:** Валерий Грибанов  
e-mail: gribanov@asninfo.ru  
Тел. +7 (812) 605-00-50

**Заместитель главного редактора:** Алена Шереметьева  
e-mail: red@asninfo.ru  
Тел. +7 (812) 605-00-50

**Выпускающий редактор:** Ольга Зарецкая  
Тел. +7 (812) 605-00-50  
e-mail: zareckaya@asninfo.ru

**Над номером работали:**  
Алесь Грив, Дарья Литвинова, Лидия Горбунова,  
Татьяна Крамарева, Никита Крочков,  
Михаил Немировский, Максим Еланский

**Директор по PR:** Татьяна Погалола  
e-mail: pr@asninfo.ru

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

## Отдел рекламы:

Серафима Редута (директор по рекламе), Ольга Бич  
(руководитель направления Ленинградской области),  
Валентина Бортикова, Елена Савоскина,  
Екатерина Шведова, Наталья Антошина  
Тел./факс: +7 (812) 605-00-50  
e-mail: reklama@asninfo.ru



## Отдел подписки:

Елена Холачева (руководитель),  
Екатерина Червякова  
Тел./факс: +7 (812) 605-00-50  
e-mail: podpiska@asninfo.ru

Подписной индекс в Санкт-Петербурге

и Ленинградской области – 14221.

Подписной индекс в СЗФО – 83723.

Распространяется по подписке, на фирменных стойках,  
в комитетах и государственной, 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», «Конкурс», «Конкурентное преимуще-  
ство», «Современные материалы», «Личное дело.  
Персона», 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  
(специальными – по отдельному графику).

**Типография:** ООО «Парголовская типография»

194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,  
ул. Ломоносова, 113.

Тираж 9000 экземпляров

Заказ № 55

Подписано в печать 11.04.2014 в 17:00



**СТРОИТЕЛЬ  
ГОДА**  
Лучшее  
профессио-  
нальное СМИ  
(лауреат 2003  
и 2006 гг.)



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



**КАИССА**  
Лучшее электрон-  
ное СМИ,  
освещающее  
рынок  
недвижимости  
(лауреат 2009 г.)



**СРЕДО**  
Лучшее СМИ,  
освещающее  
рынок недви-  
жимости (лауреат  
2009, 2011  
и 2013 гг.)



**КАИССА**  
Лучшее печатное  
СМИ, освещающее  
проблемы рынка  
недвижимости  
(лауреат 2013 г.)



**СТРОИМАСТЕР**  
Лучшее СМИ, освещающее  
вопросы строи-  
тельства  
(лауреат 2012  
и 2013 гг.)

# Мурино развяжут

**Никита Кулаков /** Застройщики Мурино за свой счет профинансируют разработку проекта развязки с КАД, вложив 40 млн рублей. Строительство этого объекта хотят финансировать по схеме ГЧП. Его появление позволит избежать транспортного коллапса в районе, где к 2020 году будет построено 4 млн кв. м жилья. ➔

Первый крупный проект строительства дорожной развязки с КАД с участием бизнеса будет реализован в Мурино, где на территории площадью 200 га к 2020 году обещают построить более 4 млн кв. м жилья для 50 тыс. человек.

По данным «Петербургской недвижимости», десяток компаний уже возводят здесь 23 жилых комплекса общей площадью 1,1 млн кв. м. Пока добраться в новые районы можно по единственной двусторонней дороге на Бугры, разбитой самосвалами. А через 3-5 лет, после заселения домов, новый район ждет транспортный коллапс. Развязка с КАД решит проблему и позволит активнее продавать квартиры.

## Пока добраться в новые районы можно по единственной двусторонней дороге на Бугры, разбитой самосвалами

За счет инвесторов уже ведутся предпроектные работы, будет создано ТЭО проекта. «Этот документ послужит основой для обращения в федеральное правительство за финансированием», – говорит вице-губернатор Ленобласти по строительству Георгий Богачев. Предпроектные работы завершатся через два месяца, их финансирует УК «Мурино», принадлежащая совладельцу «Евроинвеста» (крупнейший землевладелец района) Андрею Березину. Заказчиком выступает Дирекция транспортного развития Петербурга и Ленобласти под руководством Кирилла Полякова.

Как рассказал Андрей Березин, проектирование развязки обойдется в 40 млн рублей. После будут ясны стоимости

и параметры проекта. По предварительным расчетам, объект обойдется в 1,5-2 млрд рублей. Далее дирекция будет добиваться выделения средств из федерального бюджета. Если в финансировании откажут, возможно, бизнесу придется финансировать и часть строительного цикла.

Застройщики говорят, что денег на проект им не жалко. «Сейчас идет разработка проекта этой развязки. Планируется строить ее с привлечением федеральных средств и строительством международного автовокзала с федеральной дорогой для выезда автобусов в Финляндию. Потребность в подобном объекте огромная. На территории западнее станции

вопросах редкость. Но это вынужденная мера. И мы готовы финансировать эту работу за свой счет. Все застройщики реализации ГЧП это грамотный и эффективный механизм привлечения частных инвестиций к финансированию инфраструктурных проектов. Но сегодня плюсов больше на словах, чем на деле. А минусы этой схемы проявляются в первую очередь в отсутствии надлежащего правового регулирования, экономических и управленческих факторов, а также в отсутствии равноправия государства и инвестора при согласовании договорных условий, что снижает привлекательность партнерства для последнего», – подытожил он.

Поскольку развязка в Мурино очень дорогая, без схемы ГЧП здесь, судя по всему, не обойтись. «При надлежащей реализации ГЧП это грамотный и эффективный механизм привлечения частных инвестиций к финансированию инфраструктурных проектов. Но сегодня плюсов больше на словах, чем на деле. А минусы этой схемы проявляются в первую очередь в отсутствии надлежащего правового регулирования, экономических и управленческих факторов, а также в отсутствии равноправия государства и инвестора при согласовании договорных условий, что снижает привлекательность партнерства для последнего», – говорит старший юрист корпоративной практики компании Rightmark group Мария Смирнова. «ГЧП не следует рассматривать как исключительную панацею. Кто-то заплатит за них в любом случае. Этот кто-то – это мы с вами, на наши плечи лягут дополнительные расходы в виде налогов либо непосредственной платы за проезд, например в виде платы за проезд. Вопрос только в цене и эффективности этих затрат. ГЧП – институт новый, к нему нужно относиться крайне деликатно и осмотрительно. Семь раз отмерь и только потом оперируй. Эффективность перед традиционными госзакупками должна обеспечиваться прежде всего за счет компетенций и более экономного подхода частного бизнеса, исключая «аналог на коррупцию», – говорит управляющий партнер бюро «Качкин и партнеры» Денис Качкин.

## вопрос номера

**Аналитики JLL прогнозируют в 2014 году снижение объема инвестиций в недвижимость в России в два раза, с 7 млрд USD в начале года до 3,4 млрд USD. Почувствовали ли вы спад и верите ли данному прогнозу?**

**Максим Шубарев, председатель совета директоров холдинга Seti Group:**

– По итогам I квартала я этого не ощущаю, наоборот, у меня бум и резкий рост продаж. Люди несут свои сбережения, пытаются их сохранить, вложив в недвижимость. Я не знаю, где может произойти снижение, разве что в гостиничной недвижимости – там высокая доля иностранных инвестиций.

**Дмитрий Толмачев, заместитель директора НИУ ВШЭ:**

– Я бы очень удивился, если бы это было так, потому что если говорить про коммерческую недвижимость, то в ситуации нестабильности и рецессии экономики, в которой находится страна, других объектов для инвестиций, кроме недвижимости, нет. Это относится как к крупным инвесторам, так и к отдельным гражданам.

Ну, и потом речь идет о неправоподобно резких колебаниях. Мы пережили 1998 год, пережили 2008 год, и даже тогда такого радикального падения не было. В два раза объем инвестиций может сократиться в микроэкономике маленькой африканской страны, но не в России.

**Владимир Яковлев, президент Российского Союза строителей:**

– Я видел этот прогноз. И пока ситуация складывается так, что есть основания говорить о том, что падение действительно произойдет. Другое дело, пока неясно, упадут ли инвестиции в два раза или все-таки снижение будет не таким резким.

**Игорь Лейтис, президент холдинга «Адамант»:**

– Если говорить об иностранных инвестициях в недвижимость, то такому прогнозу я не верю. Дело в том, что в принципе в последнее время зарубежные компании вкладывали в Россию очень мало средств. Это связано с тем, что доходность в сфере недвижимости очень небольшая – не более 10-11% и даже меньше. Думаю,

что вообще какой-то спад по сравнению с нынешними объемами инвестиций в недвижимость будет, но незначительный. В основном он связан со снижением потребления на этом рынке.

**Петр Гавирин, генеральный директор «А Плюс Девелопмент»:**

– Несколько не уверен в обозначенных аналитиками цифрах, но с самой тенденцией к значительному снижению объемов инвестиций соглашусь. Связано это как со спадом внутрироссийской экономики, так и влиянием обострившихся внешнеполитических отношений страны с Европой и США. Пока накал напряженности на международном уровне не снизится, а предпосылок к этому нет, стагнация на рынке недвижимости будет наблюдаться.

**Максим Соболев, директор по коммерческой недвижимости «ЮИТ Лентек»:**

– Я могу только подтвердить такие тенденции: инвестиции в недвижимость существенно сократились. Например, часть наших зарубежных клиентов уже

отказались от ведения переговоров до тех пор, пока ситуация на международной арене не стабилизируется. Формулируют отказы в позитивном ключе, мол, мы не против сотрудничества, но давайте дождемся результатов президентских выборов на Украине. Да и курсовые колебания не добавляю рынок коммерческой недвижимости желанной устойчивости.

**Георгий Рыков, генеральный директор «Бестъ. Коммерческая недвижимость»:**

– Такому прогнозу не верю, реальная практика показывает, что спада на рынке коммерческой недвижимости нет. За прошедший период, когда колебался курс рубля, в недвижимость был сделан большой объем вложений, и резерв у рынка есть. Может быть, в ближайшем будущем не будет мегапроектов с миллиардными инвестициями, но есть же и внутренний рынок, где операции с недвижимостью не прекратились. Допускаю, что какие-то макроэкономические потрясения окажут влияние на рынок уже в 2015 году, но двукратное падение инвестиций невозможно.



**Триумф Парк**  
жилой ЭКО-комплекс



# Плати как удобно!<sup>1</sup>

- 15 мин. пешком до м «Звездная»
- Рядом парк Городов-героев
- Современный экоквартал
- Подземный паркинг
- Wi-Fi зона во дворе
- Квартиры с полной отделкой и подготовкой под отделку
- Скидки с первого взноса до 15%<sup>2</sup>
- Рассрочка 0% до 33 месяцев<sup>3</sup>
- Оформление договоров по 214-ФЗ
- Ипотека от ведущих банков страны<sup>4</sup>
- Международный девелопер Mirland Development Corporation, 10 лет в России, 6 завершенных проектов

[www.triumph-park.ru](http://www.triumph-park.ru)

- C** **Студии**  
от 27 м<sup>2</sup>
- 1** **1-к. квартиры**  
от 32 до 43 м<sup>2</sup>
- 2E** **2 евро-к. квартиры**  
от 40 до 54 м<sup>2</sup>
- 2** **2-к. квартиры**  
от 59 до 67 м<sup>2</sup>
- 3E** **3 евро-к. квартиры**  
от 63 м<sup>2</sup>
- 3** **3-к. квартиры**  
от 77 до 98 м<sup>2</sup>
- 4** **4-к. квартиры**  
от 116 м<sup>2</sup>



Новый жилой экоквартал в Московском районе  
Дунайский пр., 7

На объекте работает консультационный пункт

**777 88 77**



Плано́вый срок за́вершения строи́тельства: 2-я очередь — IV квартал 2014 г., 3-я очередь — II квартал 2016 г. Застройщик: ООО «Петра-8». Строительный адрес: СПб, Пулковское шоссе, участок 1 (юго-западная дома 30, лит. А9 по Пулковскому шоссе); СПб, Пулковское шоссе, участок 2 (северная дома 30, лит. Ж по Пулковскому шоссе). Строительная декларация можно ознакомиться на сайте [www.triumph-park.ru](http://www.triumph-park.ru). \*Подробности на сайте [www.triumph-park.ru](http://www.triumph-park.ru), количество предложений ограничено. При 100% оплате. <sup>2</sup>Скидка до 15% на первый взнос (первый взнос — от 10%). <sup>3</sup>Рассрочка 0% до ноября 2016 г. предоставляется ООО «Петра-8» при покупке квартиры 3-й очереди комплекса «Триумф Парк». <sup>4</sup>Ипотека предоставляется при покупке квартиры 2-й и 3-й очереди комплекса «Триумф Парк», банк «Санкт-Петербург» (ОАО), ген. лиц. №436 от 19.09.1997. Реклама.

**SetiCity** ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «СЭТЛ СИТИ»  
DEVELOPMENT

**ПРИОБРЕТЁМ**

- земельные участки (от 3000 кв. м)
- имущественные комплексы
- объекты незавершённого строительства
- права на инвестиционные проекты

**ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО**  
**МНОГOKВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ**  
в административных границах Санкт-Петербурга

**SetiGroup** investor@setcity.ru т.: 33-55-111 (доб. 3363)  
Свидетельство о допуске к строительным работам №0104.02-2009-7810212380-С-003 от 09.02.2012 г.

**LEGENDA**  
INTELLIGENT DEVELOPMENT

**КУПИМ**  
лучшие земельные участки в Санкт-Петербурге

**НА ИСКЛЮЧИТЕЛЬНЫХ УСЛОВИЯХ В ЦЕЛЯХ СТРОИТЕЛЬСТВА**  
многоквартирных жилых домов

тел. 8 931 210-47-99  
invest@legenda-dom.ru

**A-Architects**  
архитектура и проектирование

**сжатые сроки согласования команда профессионалов**

**A-Architects — эксперт в разработке и согласовании проектной документации объектов недвижимости различного функционального назначения.**

**клиентоориентированный ПОДХОД к нормативной документации**

Услуги:

- Разработка архитектурной концепции
- Разработка проектной и рабочей документации
- Согласование проекта в экспертизе и получение разрешения на строительство

Проектную документацию, разработанную иностранными компаниями, при необходимости адаптируем, доработаем и приведем в соответствие действующему законодательству и нормативным документам РФ.

**AAG**  
Создание, развитие и управление инвестиционно-строительными проектами

**(812) 640-6-046**  
a-architects.aag.ru  
A-Architects входит в группу компаний AAG

## НОВОСТИ

→ ГК «ЦДС» получила разрешение на ввод в эксплуатацию второй очереди ЖК «Новое Мурино» в Ленинградской области. В кирпично-монолитном доме располагается 456 квартир общей площадью 17,3 тыс. кв. м. Также компания получила разрешение на ввод в эксплуатацию детского сада на 110 мест, расположенного на территории ЖК «Новое Мурино». Детсад построен в рамках областной программы «Соцобъекты в обмен на налоги».

→ Чистая прибыль ОАО «Ленэнерго» за 2013 год в соответствии с МФСО составила 3,281 млрд рублей, сообщила пресс-служба компании. Рост чистой прибыли за 2013 год по сравнению со скорректированным показателем 2012 года составил 5,2%, уточняется в сообщении компании. Выручка ОАО «Ленэнерго» за прошлый год выросла на 12,6% и составила 37,323 млрд рублей, в том числе выручка по транспортировке электроэнергии увеличилась на 17% – до 27,48 млрд рублей, от услуг по технологическому присоединению уменьшилась на 10,2% – до 6,807 млрд рублей. Показатель ЕБИТДА за 2013 год составил 11,693 млрд рублей, что на 12,6% выше аналогичного скорректированного показателя за 2012 год. Объем кредитного портфеля Ленэнерго на 31 декабря 2013 года составил 33,384 млрд рублей, что на 20% выше аналогичного показателя прошлого года. Чистый долг на конец прошлого года – 29,664 млрд рублей. Показатель чистый долг/ЕБИТДА не превышал рекомендуемых лимитов и составил 2,54.

## КАД не хватает средств

**Максим Еланский** / В текущем году на реконструкцию кольцевой автодороги Петербурга выделено 470 млн рублей, что в два раза меньше, чем в прошлом. В рамках данных денежных средств дорожники планируют провести крупные ремонтные работы только на 80 км трассы. →

Петербургскую кольцевую автодорогу в этот летний сезон вновь ожидает ремонт. Правда, несколько меньший по масштабам и объемам. По словам директора ФКУ «Дирекция по строительству транспортного обхода Санкт-Петербурга» Вячеслава Петушенко, снижение активности дорожников на КАД объясняется как хорошим заделом ремонта трассы в прошлом году, так и уменьшением выделяемых федеральным центром денежных средств на эти работы.

«К сожалению, в этом году эти объемы уменьшились в два раза, до 470 млн рублей. Соответственно, придется и снизить объемы работы. Тем не менее в ближайшее время нам необходимо будет выполнить ряд ответственных задач. Так, в рамках выделенных средств мы планируем заменить верхний слой асфальта на 78 км трассы на разных ее участках. Работы начнутся в июне и пройдут до конца августа», – отмечает Вячеслав Петушенко.

По отдельной смете в 200 млн рублей, добавляет он, будет проведен косметический ремонт Вантового моста – в этом году исполняется 10 лет с момента его ввода в эксплуатацию. Специалисты дорожного предприятия проведут окраску моста и установят специальные тележки под его пространством для рабочих, обслуживающих данный мост.

До конца текущего года дорожники также завершат строительство 140-метро-

вого съезда от автодороги «Нарва» к грузовому порту «Бронка». Данная дорога позволит разгрузить основную трассу КАД от грузопотока, идущего к порту и его складским комплексам.

Между тем крупные проекты на КАД и сопутствующих трассах запланированы только на 2015 год. В частности, в начале года начнется реконструкция северного участка «кольца» с расширением его до шести полос. Ориентировочная цена работ составит 13 млрд рублей. Также в 2015-м запланировано приступить к проектированию специализированного полигона для испытания различной дорожной техники и технологий. Предполагается, что уникальный для России полигон будет построен за 3-3,5 года, его стоимость оценивается в 3 млрд рублей.

Специалисты отмечают, что в целом в настоящее время КАД находится в удовлетворительном состоянии, но при этом у дороги все же существуют две серьезные проблемы, с которыми они пытаются бороться. Первая проблема – это образование колеи. По словам начальника технического отдела ФКУ «Дирекция по строительству транспортного обхода Санкт-Петербурга» Виталия Шмарова, пока им не удастся значительно справиться с ее образованием. «Мы проводили и продолжаем проводить эксперименты со щебнем, крошкой, но пока точных выводов не сделали. Но очевидно, что только техниче-

ским подходом не обойтись. Надо всерьез задуматься об ограничении на трассе скоростного режима и доступа авто на шипах», – полагает господин Шмаров.

Вторая проблема КАД, которая не менее серьезная, уверены дорожники, – это мусор. По словам Вячеслава Петушенко, за год с кольцевой трассы вывозится несколько десятков тысяч тонн мусора. Причем как строительного, так и обычного. «Дорогу все больше превращают в помойку, и делают это сами петербуржцы. В этом году всеми доступными мерами мы решили начать более жесткую борьбу с водителями, оставляющими мусор на трассе. Для этого увеличим количество видеокамер на трассе и затем через суды, МВД будем привлекать нерадивых водителей к ответственности за нарушения», – подчеркнул господин Петушенко.

## справка

→ Кольцевая автомобильная дорога связывает все основные дорожные магистрали, расходящиеся из центра Санкт-Петербурга в направлении Хельсинки, Мурманска, Москвы, Киева и Таллина. За последние три года интенсивность движения на КАД возросла на 20%.

## Как безопасно выбрать страховую компанию

Напомним, что с 01.01.2014 вступили в юридическую силу поправки к ФЗ № 214 от 30.12.2004 (в редакции от 03.07.2013) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов...», которые относятся к выполнению обязательств застройщика перед участниками долевого строительства.

Возможны два решения.

На первом варианте – получение банковской гарантии – подробно останавливаться не будем, так как банки, как правило, относят оформление банковской гарантии к операциям повышенного риска. Второй предусмотренный законом способ – страхование ответственности застройщиков либо путем вступления в общество взаимного страхования (ОВС), либо страхование ответственности застройщиков по ФЗ-214 в страховой компании. Правила вступления в ОВС обязывают участников нести субсидиарную ответственность, то есть в случае разорения застройщика и при недостаточности компенсационного фонда ОВС другие застройщики – участники ОВС будут компенсировать обязательства разорившейся компании-застройщика. Поэтому наиболее реалистичный путь – договор со страховой компанией. Договором предусматривается определение: – выгодоприобретателя – это граждане или юридические лица, денежные средства которых привлекались по договору участия в долевом строительстве, предусматривающему впоследствии передачу жилого помещения; – минимальной страховой суммы, в пределах которой страховщик будет выплачивать страховое возмещение. Она определяется

исходя из цены договора и не менее средней рыночной стоимости, определенной Госстроем.

Закон предусматривает жесткие требования к страховой компании относительно ее надежности, а именно: страховая деятельность не менее 5 лет; уставный капитал не менее 120 млн рублей; наличие собственных средств не менее 400 млн рублей. Эти сведения возможно проверить в открытом доступе.

Так как выгодоприобретатель сохраняет право на получение страхового возмещения по страховому случаю, наступившему в течение двух лет по истечении предусмотренного договором срока передачи ему жилого помещения, необходимо особенно тщательно подходить к выбору страховой компании. Пусть решающим фактором в выборе страховой компании послужат не красноречивые обещания продающих подразделений нескольких страховых компаний о сокращении затрат на страхование, а исключительно безупречная репутация страховой компании и положительные отзывы благодарных клиентов.

Автор будет благодарен комментариям на заданную тему.

Генеральный директор  
ООО «Главокомпроект» В.В. Пайшева  
(Тел. 578-77-01)

На правах рекламы

**БЭСКИТ®**  
21 год  
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 НТМ 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**
- **Вибродиагностические исследования**
- **Определение длины своей 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

РЕКЛАМА

# Бюджет выходит из рамок

**Максим Еланский** / Власти Петербурга корректируют бюджет города на текущий год. Согласно поправкам, дефицит должен вырасти на 9 млрд рублей. Независимые эксперты считают такой выход расходов бюджета из ранее утвержденных рамок существенным, но не критичным. ➔

На прошлой неделе правительство Петербурга на своем заседании одобрило поправки в бюджет города на текущий 2014 год. В случае их утверждения депутатами Законодательного собрания расходы города по финансовому плану будут увеличены, а доходы снижены.

По словам главы Комитета финансов Эдуарда Батанова, скорректировать бюджет необходимо из-за ряда факторов. «В первую очередь из-за выполнения президентских наказов о росте заработной платы в бюджетной сфере, а также увеличения затрат города на финансирование адресных инвестиционных проектов. Кроме того, Смольный обнаружил, что спрос на объекты городской недвижимости у предпринимателей оказался ниже ранее прогнозируемых цифр, что отражается на доходности поступления денежных средств», — отметил чиновник.

В итоге, по предложению Комитета финансов, доходная часть бюджета на 2014 год с учетом корректировки должна сократиться на 1 млрд рублей и составить 409,1 млрд рублей. Расходы увеличатся на 8,2 млрд рублей до 465,1 млрд рублей. Общий дефицит средств вырастет на 9 млрд рублей до уровня в 56 млрд рублей.

Важно, что в дополнительные расходы бюджета заложено выделение средств на ряд строительных проектов. Главный из них — это стадион на Крестовском острове. В случае принятия поправок на строительство «Зенит-Арены» в этом году будет выделено 1,76 млрд рублей. Также чиновники готовы выделить 1,5 млрд рублей на инженерную и транспортную подготовку территории Юго-Западной Приморской части города и квартала 16, севернее ул. Новоселов, для дальнейшего возведения на них жилых объектов. Кроме того, 620 млн рублей Смольный готов пустить на реконструкцию Марининской больницы и 300 млн рублей — на строительство детского туберкулезного санатория.

Присутствующий на заседании правительства губернатор Петербурга Георгий Полтавченко отметил целесообразность принимаемых поправок, но подчеркнул, что сам бюджет должен эффективно исполняться комитетами. В этом году, заверил его господин Батанов, ситуация с исполнением бюджета пока хорошая. В частности, финансирование адресных инвестиционных программ за I квартал этого года чиновниками проведено на 18%. В прош-



Для покрытия дефицита бюджета Смольный планирует выпустить облигации на 30 млрд рублей

## Общий дефицит бюджета Петербурга в 2014 году вырастет на 9 млрд рублей до уровня в 56 млрд рублей

лом году за данный период комитетами было израсходовано только 2,9% распределенных бюджетом средств.

Отметим, что за день до заседания правительства стало известно, что Смольный планирует осенью текущего года выпустить облигации на 30 млрд рублей. Они пойдут на покрытие дефицита бюджета. Предполагается, что их разместят по ставке 9% годовых на срок пять лет. Более точная позиция города по облигационным займам будет принята в летние месяцы.

Между тем независимые эксперты полагают, что текущее увеличение показателя дефицита бюджета Северной столицы достаточно существенное. Как поясняет аналитик «Инвесткафе» Тимур Нигматуллин, для этого достаточно сравнить цифры в долях с Москвой. «На данный момент дефицит бюджета Петербурга составляет 2,7% от регионального ВРП

за 2013 год, дефицит бюджета Москвы от ВРП региона — 1,4%. Впрочем, до критических уровней еще довольно далеко. Размещение муниципальных облигаций действительно должно снизить дефицит доходной части, но не стоит забывать, что оно и увеличит долговую нагрузку», — резюмирует эксперт.

### справка

➔ По итогам трех месяцев 2014 года Комитет по строительству израсходовал 18,5% средств АИП, Комитет по энергетике — 11,7%, Комитет по управлению городским имуществом — 52,6%, Комитет по развитию транспортной инфраструктуры — 17%.

### НОВОСТИ

#### Застройку Шушар перевели в «ручное управление»

**Максим Еланский** / Губернатор Петербурга Георгий Полтавченко потребовал от главы Комитета по строительству Михаила Демиденко разобраться с «инфраструктурной» проблемой Шушар. Быстро застраиваемому пригороду Петербурга не хватает школ и детских садов.

Губернатор Петербурга Георгий Полтавченко на последнем заседании правительства в категоричной форме попросил главу Комитета по строительству Михаила Демиденко заняться «инфраструктурной» проблемой Шушар. До градоначальника дошла информация о последних акциях жителей поселка по привлечению внимания, в том числе и письмо к В.В. Путину, к решению вопроса нехватки детских садов и школ.

Руководитель комитета отметил, что проблема выявлена на той стадии, когда ее сложно решить оперативно. «Но ведомство уже начало принимать меры и договаривается с застройщиками. Так, уже ведутся переговоры с компанией «Дальпитерстрой» о возведении школы. Другая компания уже проектирует детский сад, который будет сдан в эксплуатацию в 2016 году. Однако стоит признать, что в Шушарах необходимо построить еще один детский сад. Вероятнее всего, данный объект придется выполнять за счет городского бюджета», — полагает господин Демиденко.

Губернатору Полтавченко не очень понравилось такое неспешное и пока неопределенное решение проблемы. Главе Комитета по строительству он поручил за две недели подготовить развернутый план по улучшению инфраструктуры в Шушарах и представить его.

Отметим, что пригороду Петербурга, который активно застраивается последние несколько лет, не хватает не только школ и детских садов. Жители Шушар жалуются на проблемы с парковочными местами, засильем мигрантов, плохую работу полиции и общую неблагоприятную экологическую ситуацию.

В середине марта местные жители через открытое письмо попросили президента страны направить в поселок независимую федеральную комиссию для разработки дальнейшего плана развития территории. Пока в ближайшее время они готовы продолжать свои акции.

## КРУГЛЫЙ СТОЛ 28 апреля 2014 14.30

В рамках форума «Девелопмент и строительство в Ленобласти»

Место проведения:

гостиница «Прибалтийская», зал №2 (Санкт-Петербург, ул. Кораблестроителей, д. 14)

### ПРИГЛАШАЕМ ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ!

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

PR-отдел: (812) 605-00-50, [pr@asinfo.ru](mailto:pr@asinfo.ru)

ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ  
**Строительный**

«Агломерация без пробок: транспортная доступность новостроек Ленобласти»

### ОБСУЖДАЕМЫЕ ВОПРОСЫ:

- Программы развития транспортной системы и карта застройки пригородных районов области: анализ соответствия.
- Точки напряженности транспортных потоков - Девяткино, Кудрово, Сертолово: КТО следующий и ЧТО делать?
- Строительство новых и реконструкция существующих транспортно-пересадочных узлов: появятся ли в области современные хабы?
- Ставка на легкорельс - оптимальное решение всех проблем?
- Метро идет в область: планы и сроки.

**ГЕНЕРАЛЬНОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ**  
**ОБСЛЕДОВАНИЕ И МОНИТОРИНГ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ**

192019 Санкт-Петербург, Хрустальная ул., 11  
Тел.: 329-23-04, 329-23-05, [admin@grast.spb.ru](mailto:admin@grast.spb.ru)

Свидетельство о допуске СРО ПСЗ 17-05-12-079-П-016 от 17.05.2012

# «Блокадная» подстанция ускользает от ЛСР

**Максим Еланский** / Совет по сохранению культурного наследия Петербурга рекомендовал КГИОП включить в реестр памятников регионального значения «блокадную» электроподстанцию для трамваев на наб. реки Фонтанки. В случае утверждения исторического объекта памятником компании ЛСР, владеющей им с прошлого года, придется отказаться от планов сноса здания и строительства апартаментов. ➔

В минувшую среду Совет по сохранению культурного наследия Петербурга отстоял неработающую трамвайную электрическую подстанцию, стоящую по адресу наб. реки Фонтанки, 3а, от планируемого сноса. Члены совета порекомендовали КГИОП внести постройку 30-х годов XX века в реестр памятников регионального значения и тем самым защитить здание от любых посягательств на него. Правда, решение о присвоении охранного статуса было принято далеко не единогласно. За внесение в реестр памятников проголосовали 15 членов совета, пять – против и четыре воздержались.

Отметим, что активным спасением подстанции, обеспечивающей электричеством движение трамваев в годы блокады, стали заниматься совсем недавно. Несмотря на то, что снести ее хотели последние пять лет. Еще в 2009 году компании «Ройял Гарденс Отель» власти Петербурга на месте подстанции разрешили возвести гостиничный комплекс, но из-за экономических проблем девелопер ничего не делал. В 2013 году площадку с объектом перекупила Группа ЛСР, которая запланировала построить на данном месте

6-этажный апартамент-отель. Также с прошлого года начались акции градозащитников по сохранению объекта, которые, как ни странно, поддержали некоторые чиновники Смольного и депутаты ЗакСа.

В своем большинстве члены культурного совета признали, что подстанция на Фонтанке не имеет явной архитектурной ценности. Здание достаточно типичное для времени своего создания. Но, по словам заместителя председателя петербургского отделения ВООПИК (данная общественная организация готовила историческую экспертизу по объекту) Александра Коконова, объект имеет огромную историческую ценность. «Тяговая подстанция – часть трагического периода жизни города. Является символом

несомнения ленинградцев перед врагом и веры в победу. Снос здания – неуважение потомков к своим предкам», – считает градозащитник.

Между тем, по мнению руководителя архитектурной мастерской «Студия 44» Никиты Явейна, некоторые его коллеги по совету и сам КГИОП выбрали сторону популистов. «Почему-то раньше никого особо не занимала судьба объекта. Я не считаю здание подстанции каким-то выдающимся по архитектуре и полагаю, вряд ли бы оно вошло в топ-10 списка главных городских памятников блокады, будь таковой составлен», – отметил господин Явейн.

Известный режиссер Александр Сокуров сделал попытку примирить тех, кто за



Фото: Никита Явейнов

памятник и кто против. «Давайте отложим данный проблемный вопрос на неопределенный период. Если начнется снос, то Петербург опять окажется в эпицентре некрасивой истории, поэтому инвестору лучше отказаться от этой идеи. С другой стороны, я понимаю, что бизнесмены уже вложили некоторые средства в свой проект, поэтому стоит задуматься о каком-то механизме компенсации или создании страхового фонда», – полагает режиссер.

Выступивший после всех членов совета несколько раздосадованный глава Группы ЛСР Александр Вахмистров пригрозил, что в случае принятия подстанции в реестр памятников он действительно может потребовать от города 400 млн рублей. Такую сумму, по его словам, компания успела вложить в переделку трамвайно-троллейбусных сетей. «Мы не признаем к принятию каких-то быстрых решений. Но, наш взгляд, можно было бы найти что-то такое, что бы устроило всех. Мы предлагаем сделать комбинацию из нового и старого объекта или сохранить отдельно его небольшую часть. Полагаю, так было бы справедливо для всех из сторон», – уверен бизнесмен.

## справка

➔ Тяговая трамвайная электрическая подстанция № 11 была построена в конце 20-х – начале 30-х годов XX века. Является примером супрематической архитектуры. В марте 1942 года она стала одной из первых трех подстанций города, заработавших после первой блокадной зимы. Площадь участка, на котором располагается подстанция, – 800 кв. м.

19-20 апреля 11:00-19:00



ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ  
ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ

СКК ПАРК ПОБЕДЫ

### ПРОГРАММА СЕМИНАРОВ

#### 19 АПРЕЛЯ (СУББОТА)

##### ЗАЛ «ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

- 12.00-13.00 Как улучшить жилищные условия?
- 13.00-13.30 «Жилые работникам бюджетной сферы» - условия и порядок участия в программе
- 13.30-14.00 Аренда квартир в городе на условиях коммерческого найма
- 14.00-15.00 Цены на рынке жилья: текущая ситуация и прогноз
- 15.00-16.00 Ипотека: рекомендации по выбору кредитных программ
- 16.00-17.00 Риски граждан при покупке готового и строящегося жилья и способы их снижения
- 17.00-18.00 Коммерческие помещения в жилых комплексах: обзор рынка, рекомендации по покупке

##### ЗАЛ «ГДЕ ЖИТЬ?»

- 12.00-13.00 Приморский район: обзор новостроек, инфраструктура
- 13.00-14.00 Парнас: обзор новостроек, инфраструктура
- 14.00-15.00 Мурино и Новое Девяткино: обзор новостроек, инфраструктура
- 15.00-16.00 Кудрово: обзор новостроек, инфраструктура
- 16.00-17.00 Шушары: обзор новостроек, инфраструктура
- 17.00-18.00 Какое жилье можно купить до 3 млн рублей в Санкт-Петербурге?

##### ЗАЛ «ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

- 12.00-13.00 Южное направление (Гатчинский и Ломоносовский районы): обзор рынка загородной недвижимости и малоэтажного строительства
- 13.00-14.00 Восточное направление (Всеволожский район): обзор рынка загородной недвижимости и малоэтажного строительства
- 14.00-15.00 Северное направление (Карельский перешеек): обзор рынка загородной недвижимости и малоэтажного строительства
- 15.00-16.00 Земельные участки без подряда: обзор рынка, риски при покупке
- 16.00-17.00 Как правильно выбрать и оценить загородный дом (земельный участок) при покупке?
- 17.00-18.00 Юридические особенности оформления сделок с загородной недвижимостью (кадастровый учет, дачная амнистия)

##### ЗАЛ «ПРОЕКТИРОВАНИЕ И СТРОИТЕЛЬСТВО ЗАГОРОДНОГО ДОМА»

- 13.00-14.00 Деревянные дома: проектирование, строительство, эксплуатация
- 14.00-15.00 Каменные дома: проектирование, строительство, эксплуатация
- 15.00-16.00 Каркасные и каркасно-панельные дома: проектирование, строительство, эксплуатация
- 16.00-17.00 Энергоберегающие технологии в загородном домостроении
- 17.00-18.00 Экология загородного дома

##### ЗАЛ «ПРИУСАДЕБНОЕ ХОЗЯЙСТВО»

- 13.00-14.00 Баня на участке: строительство и оснащение
- 14.00-15.00 Колодец на участке: поиск воды, бурение скважин, строительство
- 15.00-16.00 Ландшафтный дизайн: малые архитектурные формы, альпийарии, озеленение, водоемы и фонтаны
- 16.00-17.00 Техника для загородной жизни: генераторы, газонокосилки, культиваторы, насосы

##### ЗАЛ «ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ INFOREAL»

- 12.00-13.00 Десять шагов, которые надо сделать для покупки недвижимости за границей
- 13.00-14.00 Как грамотно купить жилье за рубежом: схемы и правила
- 14.00-15.00 Особенности проживания за границей: рекомендации покупателям
- 15.00-16.00 Основные способы получить доход на рынке европейской недвижимости
- 16.00-16.30 Недвижимость в Турции: апартаменты, виллы, земельные участки
- 16.30-17.30 Недвижимость на морских курортах: Италия, Турция, Кипр
- 17.30-18.30 Инвестиции в недвижимость Латвии: надежно, выгодно и близко

#### 20 АПРЕЛЯ (ВОСКРЕСЕНЬЕ)

##### ЗАЛ «ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

- 12.00-13.00 Права и возможности граждан по участию в городских программах «Молодежи - доступное жилье» и «Развитие долгосрочного жилищного кредитования»
- 13.00-14.00 Квартиры и комнаты: советы по покупке и аренде готового жилья
- 14.00-15.00 Новостройки эконом-класса: обзор объектов, цены, схемы покупки
- 15.00-16.00 Новостройки комфорт- и бизнес-класса: обзор объектов, цены, схемы покупки
- 16.00-17.00 Юридические особенности оформления сделок с родственниками (наследство, брачный договор, права несовершеннолетних)
- 17.00-18.00 Продажа квартир: рекомендации по ценообразованию, предпродажной подготовке и рекламе

##### ЗАЛ «ГДЕ ЖИТЬ?»

- 12.00-13.00 Современное монолитное строительство: потребительские свойства и ценовые характеристики
- 13.00-14.00 Апартаменты: обзор объектов, цены, условия покупки
- 14.00-15.00 Дома старого фонда и сталинки: потребительские свойства и ценовые характеристики
- 15.00-16.00 Хрущевки и брежневки: потребительские свойства и ценовые характеристики
- 16.00-17.00 Корабли и панельные дома 1973-1993 года постройки (137, 600.11, 121, 504Д2, 606 серии): потребительские свойства и ценовые характеристики
- 17.00-18.00 Практикум «Оцени свою квартиру»

##### ЗАЛ «ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

- 12.00-13.00 Риски при проведении сделок на рынке загородной недвижимости и способы их снижения
- 13.00-14.00 Таунхаусы и квартиры в загородных жилых комплексах: обзор рынка
- 14.00-15.00 Коттеджные поселки эконом-класса: обзор объектов, цены, инфраструктура
- 15.00-16.00 Коттеджные поселки комфорт- и бизнес-класса: обзор объектов, цены, инфраструктура
- 16.00-17.00 Продажа загородной недвижимости: рекомендации по ценообразованию, предпродажной подготовке и рекламе
- 17.00-18.00 Финансовые возможности при покупке загородной недвижимости

##### ЗАЛ «ПРОЕКТИРОВАНИЕ И СТРОИТЕЛЬСТВО ЗАГОРОДНОГО ДОМА»

- 13.00-14.00 Технологии загородного домостроения эконом-класса: обзор рынка
- 14.00-15.00 Системы отопления в загородном доме
- 15.00-16.00 Системы водоснабжения и канализации в загородном доме
- 16.00-17.00 Риски при строительстве загородного дома и способы их снижения
- 17.00-18.00 Безопасность загородного дома: страхование, охранные и противопожарные системы

##### ЗАЛ «ПРИУСАДЕБНОЕ ХОЗЯЙСТВО»

- 13.00-14.00 Планировка и зонирование загородного участка: нормативы и правила обустройства
- 14.00-15.00 Ограждение загородного участка: типы заборов и ворот, технологии установки
- 15.00-16.00 Теплицы и парники: виды, системы обогрева, ошибки при самостоятельном строительстве
- 16.00-17.00 Как вырастить экологически чистые овощи и фрукты? Советы садоводам и огородникам

##### ЗАЛ «ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ INFOREAL»

- 12.00-13.00 Германия: место доходных инвестиций
- 13.00-14.00 Недвижимость в Болгарии: популярные районы и неизвестные направления
- 14.00-15.00 Критерии выбора и особенности покупки недвижимости в Испании
- 15.00-16.00 Недвижимость у российских границ: Финляндия, Эстония, Латвия
- 16.00-17.00 Где и зачем стоит приобретать зарубежную недвижимость?

ВХОД СВОБОДНЫЙ

32-701-32 ЖИЛПРОЕКТ.ФФ

ОРГАНИЗАТОР  
БЮЛЛЕТЕНЬ НЕДВИЖИМОСТИ

СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ПАРТНЕР  
ИПС ЦДС

СТРАТЕГИЧЕСКИЕ МЕДИАПАРТНЕРЫ  
СТРОИТЕЛЬНЫЙ ССН ИНФО

# «НЕВИСС-Комплекс» вновь на грани банкротства

**Максим Еланский** / Проектно-строительная компания «НЕВИСС-Комплекс» переживает очередную волну судебных процессов. Значительные суммы претензионных требований и незатихающий скандал в деле «о переезде музея ВМФ», по словам экспертов, вновь ставят организацию на грань банкротства, которого она избежала в прошлом году.

Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти в начале мая рассмотрит иск о банкротстве известной в городе проектно-строительной компании «НЕВИСС-Комплекс». Признать организацию банкротом потребовало ООО «ПрофАльянс» за неоплату ответчиком, в том числе и в судебном порядке, аренды строительной техники на сумму почти 4 млн рублей.

Претензии «ПрофАльянса» можно считать только вершущей процессуального айсберга. В настоящее время «НЕВИСС-Комплекс» продолжает тягбу почти с десятком других организаций, причем по более серьезным суммам. В частно-

работу, то мы бы, конечно, согласились продолжить с ними сотрудничество. Ведь новые конкурсы по выбору подрядчика еще больше удлинит срок сдачи объекта», – отмечает господин Александров.

Почти аналогичная процессу с РНБ у «НЕВИСС-Комплекса» идет тяжба и с Санкт-Петербургским государственным университетом телекоммуникаций им. проф. М.А. Бонч-Бруевича. Университет требует от организации выплаты неустойки в 80 млн рублей за ввод в строй с большими недоделками нового корпуса учебного заведения. Судебное разбирательство по данному делу продолжится в мае.

## Контракт «НЕВИСС-Комплекс» на 1 млрд рублей на перемещение фондов и экспозиций Центрального военно-морского музея превратился в уголовное дело

сти, до конца апреля пройдут очередные слушания по делу, где истцом выступает Российская национальная библиотека. Ее руководство судится со строительной организацией из-за невыполнения компанией договорных обязательств по возведению фондохранилища библиотеки у станции метро «Парк Победы» и требует выплаты около 60 млн рублей.

Как уточняет заместитель генерального директора РНБ Владимир Александров, с компанией «НЕВИСС-Комплекс» в 2009-м и 2010 году были заключены госконтракты на 1,2 и 2,2 млрд рублей на строительство современного здания книжного фонда. Однако работы шли медленно и в прошлом году застопорились приблизительно на уровне 90%. «Пока никакой реальной динамики по завершению строительства не происходит. Если бы произошло чудо, и они решили бы доделать

Однако наиболее громкий скандал связан с переездом Центрального военно-морского музея (ЦВММ) с Большой Морской в новое здание на площади Труда. Согласно госконтракту на 1 млрд рублей, организация должна была заниматься работами по перемещению экспонатов. В прошлом году Счетная палата РФ проверила деятельность музея и обнаружила в схеме заключения и исполнения данного тендера крупные финансовые махинации. Директор ЦВММ Андрей Лялин был арестован, а главе компании «НЕВИСС-Комплекс» Александру Швирикову предъявлено обвинение в пособничестве, но под стражу бизнесмен взят не был. На прошлой неделе в СМИ просочилась информация, что теперь следствие главным обвиняемым в деле о переезде музея считает именно руководителя фирмы.

Отметим, что в прошлом году «НЕВИСС-Комплекс» смог отбиться от нескольких банкротных исков. С кредиторами были подписаны мировые соглашения и приняты решения о поэтапном погашении задолженности. На своем сайте, говоря об итогах 2013 года, организация подчеркнула, что планирует восстановить репутацию компании, сохранить все перспективные проекты, полностью решить долговые проблемы и расширить сферы деятельности.

Представители «НЕВИСС-Комплекса» оказались недоступными для комментариев. По мнению старшего юриста компании «Лигалс консалт» Андрея Сапегина, над «НЕВИСС-Комплексом» все же вновь нависла угроза банкротства. В первую очередь из-за пока «висящих» на компании крупных долгов и открытого уголовного дела о переезде ЦВММ, имеющего политическую окраску. «В условиях усилившейся борьбы с коррупцией в сфере госзакупок «НЕВИСС-Комплекс» могут сделать показательным примером того, как не надо работать в конкурсах. В любом случае репутация компании серьезно подмочена, и новых крупных проектов ей ожидать не стоит», – считает эксперт.

### справка

➔ Компания «НЕВИСС-Комплекс» образовалась в 1996 году.

Компания принимала участие в работах над такими проектами, как Дворец конгрессов, Русский музей, Мариинский театр и др. В конце 2013 года организация совместно с Промсвязьбанком и московской группой «Жилищный капитал» планировала реализовать на Васильевском острове проект по строительству люксового жилья и офисов.

### тендеры

#### ➔ Представители Федеральной налоговой службы в Петербурге

объявили конкурс по отбору подрядчика на проведение второго этапа капитального ремонта здания ведомства по адресу: Литейный пр., 53. В рамках данной очереди должны пройти работы внутри здания: заменены трубы водоотведения, отопление и система вентиляции. Максимальная стоимость работ определена заказчиком в 153 млрд рублей. Заявки на конкурс принимаются до 29 апреля. Выберут победителя тендера 5 мая.

#### ➔ Петербургское УФАС признало обособанными

14 жалоб на городские конкурсы по ремонту дорог на общую сумму в 3,7 млрд рублей. Итоги конкурсов должны быть подведены в середине апреля. Жалобы на условия проведения

тендеров направили Генеральной строительная корпорация, «Спецстрой» и «Розенталь». В них они отмечали, что в документах конкурсов отсутствуют внятные инструкции по заполнению заявок, а также часть требований заказчика противоречит другой. Представители антимониторинговой службы выдали предписания ГКУ «Дирекция транспортного строительства» и Комитету государственного заказа о внесении изменений в документацию о данных конкурсах.

➔ Комитет по развитию транспортной инфраструктуры Петербурга в рамках открытого конкурса определил проектировщика Большого Смоленского моста. Его планируется построить через Неву от пр. Обуховской Обороны до пр. Энергетиков. Согласно

информации, размещенной на сайте госзакупки, тендером займется компания «Гипростроймост». При максимальной стоимости работ, предельной заказчиком, в 10,9 млн рублей «Гипростроймост» их выполнит за 1,6 млн рублей. По условиям технического задания, все работы пройдут до 1 декабря текущего года.

➔ Комитет по инвестициям Петербурга в рамках открытого конкурса выбрал компанию, которая оценит финансово-правовую модель реконструкции Апраксина Двора. Заказ выполнит петербургский Научно-исследовательский и проектный институт территориального развития и транспортной инфраструктуры. При изначальной стоимости тендера в 20 млн рублей институт проведет работы за 8,9 млн рублей. По усло-

виям конкурса, его исполнитель оценит объемы операционных затрат и затрат на техническую эксплуатацию Апраксина Двора, а также разработает самый оптимистичный и самый пессимистичный вариант финансового существования объекта.

➔ ФГУП «Главное управление специального строительства» по территории Северо-Западного федерального округа при Федеральном агентстве специального строительства признало конкурс по выбору арендодателя строительной техники технически несостоявшимся. Причина – один претендент на тендер. На конкурс была приложена только одна заявка от компании «АвтоКом». Организация предложила за свои услуги цену аналогичную, как у заказчика, – 217,9 млн рублей.

### НОВОСТИ

➔ Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти признал ЗАО «Дом кино» банкротом и ввел в организации шестимесячную процедуру конкурсного производства.

Банкротящаяся компания была «дочкой» Союза кинематографистов РФ и управляющим оператором одноименного известного петербургского кинотеатра на Караванной ул., в том числе как объектом недвижимости. Союз кинематографистов принял решение самостоятельно заниматься кинокомплексом.

#### ➔ Комитет по управлению городским имуществом Петербурга

в Тринадцатом арбитражном апелляционном суде не смог отстоять решение суда первой инстанции по тяжке с иностранной компанией «Минтаро коммершал инк». Данная организация зарегистрирована на Кипре и по ряду документов являлась владельцем комплекса зданий по адресу: Лиговский пр., 236. Чиновники КУГИ в прошлом году потребовали от компании выплаты 57 млн рублей за незаконное использование участка без недостающих правоустанавливающих документов. Арбитражный суд первой инстанции удовлетворил иск комитета только частично, взыскав с офшорной компании только 3,3 млн рублей. С данным решением суда комитет был не согласен, в связи с чем и была подана апелляция.

#### ➔ Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти

частично удовлетворил иск ГИОП к ООО «Стройстиль». Комитет через суд пытался взыскать с компании 100 тыс. рублей как штраф за нарушение законодательства по охране исторических памятников. «Стройстиль» является владельцем двухэтажного деревянного дома С. Шнейдер в Павловске, построенного в 1870 году. Ранее чиновники в досудебном порядке предписали компании заняться реставрационными и капитальными работами на объекте, но они выполнены не были. Арбитражный суд принял решение оштрафовать «Стройстиль» на 50 тыс. рублей, а также предписать организации в течение 10 месяцев провести работы по реставрации фасада здания.

#### ➔ Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа

принял к рассмотрению кассацию ООО «Строительство гидротехнических сооружений» на решение судов нижних инстанций по тяжке с ООО «Конструктор стали». Ее рассмотрение назначено на 3 июня. Как следует из материалов дела, осенью прошлого года «Конструктор стали» в суде потребовал от компании «Строительство гидротехнических сооружений» выплаты 7 млн рублей как задолженности по оплате изготовленной партии металлоконструкций. Суд первой инстанции удовлетворил данные требования. Апелляционный суд в марте текущего года не поддержал жалобу фирмы-ответчика.

#### ➔ Сыктывкарская компания

«Ирбит» через Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти требует от петербургского банка «Таврический» выплаты 152 млн рублей. Причины взыска на сайте ведомства не сообщаются. Предполагательно, они связаны с конфликтом банка и подконтрольными ему дорожно-строительными организациями в Коми. Рассмотрение иска назначено на 7 июня.

# Александр Вахмистров: стратегия успеха

Генерального директора «Группы ЛСР» Александра Вахмистрова называют одной из самых авторитетных и незаурядных личностей в строительной отрасли. Без малого 40 лет он посвятил любимой профессии и немало сделал для развития не только нашего города, но и многих других регионов России. ➔

Около 16 лет он проработал в Администрации Санкт-Петербурга под началом трех градоначальников, за что многие его называют «долгожителем» Смольного. Сейчас возглавляет один из крупнейших строительных холдингов России. Многие именитые строители отмечают, что история нового, современного Петербурга, его образ инвестиционно привлекательного, европейского города складывался во многом благодаря профессиональной деятельности Александра Вахмистрова.

Буквально через несколько дней – 17 апреля – он отпразднует свой 60-летний юбилей. Но как и много лет назад, в самом начале карьеры, он с энтузиазмом едет на стройплощадку. Только в Петербурге и Ленинградской области под его руководством сегодня строится более трех десятков объектов. «Мне нравится сам процесс строительства, я люблю находиться на строительной площадке. Совершенно спокойно могу надеть резиновые сапоги и пройтись по территории строящегося объекта», – обычно говорит юбиляр.

Последние 4 года Александр Вахмистров руководит «Группой ЛСР» – одной из крупнейших строительных компаний России. Сегодня под его управлением работает более 15,5 тыс. сотрудников в Москве, Санкт-Петербурге и Екатеринбурге.

За это время «Группой ЛСР» построено около 3 млн кв. м, в том числе и по государственному заказу. Основной объем возведенной недвижимости – жилье. Но компания строит также объекты социальной инфраструктуры: детские сады, школы, общежития для студентов, гостиницы и др.

По строительству жилья «Группа ЛСР» занимает лидирующие позиции в Санкт-Петербурге, в Московском регионе входит в пятерку крупнейших застройщиков, в Екатеринбурге – в тройку. В общей сложности сегодня в портфеле «Группы ЛСР» 25 строящихся жилых комплексов во всех регионах присутствия. Вместе с тем в качестве подрядчика предприятия холдинга строят также в Ленинградской и Московской областях, в Архангельске, в Мурманске, в Салехарде, в Тюмени и других городах. При этом компания не ограничивает свое внимание исключительно на строительстве. «Группа ЛСР» является крупнейшим производителем



В канун юбилея Александр Вахмистров представил свою книгу «Группа ЛСР». Стратегия успеха»

строительных материалов в России. За последние четыре года предприятия холдинга поставили на рынок около 23 млн куб. м гранитного щебня, около 42 млн куб. м песка, более 700 млн штук условного кирпича и т. д. А еще газобетон, ЖБИ, товарный бетон, цемент... В общей сложности в составе холдинга работают около 40 предприятий. Только за последнее время группа поставляла материалы для строительства таких крупных проектов, как линия электропередачи Каменногорск – Сосново, федеральная трасса М1, ЗСД, новый терминал аэропорта Пулково, международный конгрессно-выставочный центр «ЭкспоФорум» и множество других объектов.

В прошлом году «Группа ЛСР» завершила масштабную программу по модер-

низации своих предприятий, длившуюся несколько лет. Таким образом, компания полностью обновила свою производственную базу по выпуску строительных материалов. Сегодня все предприятия холдинга обеспечены современным оборудованием ведущих европейских марок, большинство заводов являются высокотехнологичными производственными комплексами. В частности, новые цементный и кирпичный заводы, а также крупнейшая производственная площадка по выпуску ЖБИ в Ленинградской области. Кроме того, в прошлом году закончена модернизация трех ДСК «Группы ЛСР» в Москве, Санкт-Петербурге и Екатеринбурге.

## Цель – 1 млн кв. м жилья в год

В 2013 году «Группа ЛСР» начала строительство 10 новых жилых комплексов совокупной площадью около 2,2 млн кв. м, из которых семь – в Санкт-Петербурге. Одним из этих проектов компания начала освоение масштабной территории площадью в 600 га бывшего совхоза «Ручьи» в Санкт-Петербурге, где до 2025 года построят целый микрорайон в 4 млн кв. м. А буквально несколько дней назад заявила о намерении реализовать еще один проект-миллионник на территории бывшего аэропорта Ржевска.

По итогам 2013 года по большинству направлений своей деятельности компания достигла рекордных показателей. «В этом году намереваемся превзойти этот результат. Наша задача – строить около 1 млн кв. м в год во всех регионах присутствия. Это потенциал, которым обладают наши ДСК. Из года в год мы планомерно приближаемся к этой цифре. В последние годы строим порядка 800-900 тыс. кв. м с ежегодным приростом», – говорит генеральный директор «Группы ЛСР».

## От рабочего до руководителя

Александр Вахмистров – одна из самых известных личностей на строительном рынке. Он прошел путь от простого рабочего до руководителя одной из крупнейших строительных компаний. Все, кто

лично работал с ним, неизменно отмечают не только его профессионализм, последовательность в действиях и умение находить решение в самых сложных ситуациях, но и потрясающую приверженность к любимому делу.

В середине 1970-х, как и сотни других выпускников строительных вузов, Александр Вахмистров с энтузиазмом начал осваивать профессию. Он пришел на стройку простым рабочим в обычную бригаду Главзапстрой и менее чем за пять лет стал начальником управления. Занимался в основном промышленными объектами, строил Ленинградскую картонную фабрику, Парголовский машиностроительный завод, Завод газовой аппаратуры, Завод системно-числового управления, молокозавод на Парнасе и множество других предприятий. «Когда я был начальником управления, у меня одновременно было по 10 объектов, разбросанных от Гатчины до Парнаса. Каждый день приходилось посещать не менее двух-трех участков», – вспоминает юбиляр начало карьеры.

Еще в советские времена он стал руководителем совместного советско-финской инженерно-подрядной фирмы «Лентек», затем, после распада СССР, возглавлял российско-финское строительное предприятие «Филко». Уже тогда его живо интересовали инновационные западные технологии и подходы в организации работы предприятий строительного комплекса.

Александр Ивановичу довелось многое сделать для города впервые. На этапе становления экономики постсоветского периода он стал первым директором управления инвестиций при Комитете по строительству Санкт-Петербурга, занимавшегося разработкой ясных правил игры во взаимодействии с инвесторами. Организовал первый аукцион на работы по инженерной подготовке городских территорий – это уже в должности руководителя ГУ «Центр по работе с кредитами банков», работавшего в то время с займом Мирового банка. «Мы готовили этот аукцион вместе с Михаилом Маневичем. Все участки были проданы, все проекты реализованы, и я считаю наш опыт очень успешным. Мы провели большую работу, участки продавались не просто с подведенными сетями и построенными дорогами, там были даже посажены деревья», – рассказывает Александр Вахмистров.

Наконец, он – единственный в новейшей истории Санкт-Петербурга вице-губернатор, отвечавший за развитие градостроительного комплекса города в течение целого десятилетия.

## Строительный вице-губернатор

Александр Вахмистров был назначен на должность вице-губернатора в период становления петербургского строительного комплекса. Об этом свидетельствуют цифры: в 1994 году, когда он возглавил управление инвестиций при Комитете по строительству города, объем введенного в эксплуатацию жилья составил всего 600 тыс. кв. м; в 2000 году он превысил уже 1 млн кв. м, а в 2009-м – 2,5 млн кв. м.

«На посту вице-губернатора Санкт-Петербурга я проработал 10 лет, почти все это время отвечал за работу строительного комплекса города», – говорит Александр Иванович. Это были 2000-е годы, когда готовились к празднованию 300-летия Северной столицы (в 2003 году), а потом и Царского Села (в 2010-м). Когда настоятельно требовалось разработать и принять новый Генеральный план развития Санкт-Петербурга, Правила землепользования и застройки, закон о зонах охраны и режимах – без этих документов город, нуждавшийся в развитии и одновременно сохранении лучших образцов архитектурного зодчества, впадал в долгосрочную стагнацию. «Несмотря на то что сейчас



Александр Вахмистров – вице-губернатор по строительству в правительстве Валентины Матвиенко, 2004 год



Советчане при губернаторе Валентине Матвиенко по вопросам предоставления жилья для молодежи

стоит вопрос корректировки всех этих документов, факт принятия этих законов мы считали главным итогом деятельности правительства Петербурга. Это был первый генеральный план в России, соответствовавший Градостроительному кодексу, появившемуся в 2005 году. Это была очень большая и интересная работа. И я очень рад тому, что пришлось в ней поучаствовать», – рассказывает юбиляр.

Приглашенный на работу в Смольный в бытность губернатором Анатолия Собчака, он вошел впоследствии в команду Владимира Яковлева, а в отставку подал уже при Валентине Матвиенко, 16 лет спустя.

Завершающим проектом, который Александр Вахмистров курировал в качестве вице-губернатора, стала подготовка к празднованию 300 летия Царского Села, состоявшемуся 27 июня 2010 года, в воскресенье (упоминание о дне недели не случайно, см. далее – прим. ред.). «Я отвечал за это мероприятие в части замены коммуникаций, строительства дорог, а также воссоздания собора Святой Екатерины, для которого мы искали внебюджетное финансирование. В день празднования туда приехал патриарх Кирилл, провел службу, освятил собор, и это событие стало для меня своеобразной точкой работы в Смольном. Через два дня на правительство меня поблагодарили, наградили почетным знаком за заслуги перед Петербургом, вручили букет цветов, и я покинул Смольный», – вспоминает Александр Иванович.

Однако красивому уходу предшествовало, напомним, 16 лет труда. В том числе решение глобальных управленческих вопросов, реализация административной реформы, взаимодействие с другими ветвями власти, инвесторами, банками, СМИ... Это были и годы труда порой неблагоприятного, с ненормированным графиком, ночными тревожными звонками и необходимостью экстренно искать выход из нештатных ситуаций.

Александр Вахмистров был не только вице-губернатором, но еще и заместителем председателя Комиссии по чрезвычайным ситуациям и терроризму, и в этом качестве работал практически на всех крупных происшествиях в городе, которые, как не без юмора комментирует он, «возникали почему-то обычно ночью или в выходные». «Однажды я принял решение ночью свести Дворцовый мост, чтобы перебросить технику на Васильевский остров для тушения пожара на подстанции. Мы остановили навигацию, закрыли на 15 минут мост и потом снова его открыли», – приводит он типичный пример такого ночного ЧП.

Важным событием в своей профессиональной биографии Александр Вахмистров считает подготовку к 300 летию Санкт-Петербурга. В частности, он курировал строительство кольцевой дороги, Вантового моста, ликвидацию разрыва между станциями метрополитена «Лесная» и «Площадь Мужества» и другие не менее важные для города проекты.

## Бизнес-переход

Разумеется, не однажды ему приходилось отвечать на вопрос о причинах, которые побудили его оставить госслужбу. «Я не считаю правильным держаться за кресло или работать на одном месте на протяжении всей жизни. Это приводит к застою. В какой-то момент человек перестает воспринимать серьезно некоторые проблемы, и даже появляется иллюзия, что созданная система управления работает без сбоев. А такого быть не может. Не случайно японцы говорят, что семь лет – это максимальный срок работы на одном месте, – говорит Александр Иванович. – Сегодня я руковожу крупной компанией, по масштабу, объему задач, количеству проектов не вижу особой разницы с госслужбой. Вот как раз сейчас



IV Съезд строителей Северо-Западного федерального округа, май 2013 года, Константиновский дворец



Запуск цементного завода «Группы ЛСР» в г. Сланцы Ленинградской области



Посещение ДСК «Группы ЛСР» в Санкт-Петербурге министром регионального развития Игорем Слюняевым



Открытие кирпичного завода «Группы ЛСР» в Московской области

у меня на столе лежит проект мобильного завода ЖБИ. Такой завод можно развернуть практически в любом месте за 4-6 месяцев. Поработать несколько лет из расчета 50 тыс. кв. м в год и переехать в другое место. Очень интересный проект для мест, где масштабного строительства не требуется, а значит, нет необходимости содержать большое производство».

## Эффективное строительство – эффективная экономика

Символично, что накануне своего юбилея Александр Вахмистров представил свою книгу «Группа ЛСР». Стратегия успеха». Эту работу можно назвать маркетинговым открытием автора, который говорит о том, что успешный опыт одной компании может послужить примером для многих других предприятий.

В книге, отмечает он, приведены конкретные примеры эффективного построения бизнес-процессов, которые во многом основаны на своевременном переходе к индустриализации домостроения, модернизации предприятий. Представленные практические результаты наглядно демонстрируют, что за счет грамотной работы по развитию управленческого потенциала, поддержки инициатив сотрудников можно решить важнейшие задачи по масштабному техническому перевооружению производственной базы, повышению производительности труда, увеличению объемов строительства и производства строительных материалов, энергосбережению. На страницах книги раскрыт секрет успеха бизнес-модели «Группы ЛСР», который, без сомнения, будет интересен профессионалам отрасли.

По словам Александра Вахмистрова, рост показателей производительности и качества в строительной отрасли во многом зависит от состояния нормативно-технического обеспечения. И в его книге предложены действенные меры, направленные на устранение существующих противоречий между отечественными

и европейскими строительными нормами, достижения их максимальной сбалансированности. «Меня часто спрашивают, в чем секрет успеха «Группы ЛСР». Все достижения холдинга во многом основаны на своевременном переходе к индустриализации домостроения, унификации в проектировании и методическом обеспечении строительства, своевременном применении инноваций и перевооружении производственных мощностей компании. Сегодня я с уверенностью могу сказать, что наш уникальный опыт может успешно применяться в деятельности крупных строительных холдингов, девелоперских компаний, промышленных предприятий», – прокомментировал господин Вахмистров.

Постоянное развитие через инновации, отмечает он, – один из главных факторов успеха «Группы ЛСР». Большое значение в этом процессе приобретает обучение персонала. Именно по этой причине «Группа ЛСР» имеет собственный образовательный центр, предназначенный для различных ступеней обучения персонала. Работа с молодыми специалистами – одна из важнейших задач, считает Александр Вахмистров. Поэтому первыми читателями его книги стали студенты старейшего строительного вуза страны – СПбГАСУ.

## На благо профессии

Среди коллег Александр Вахмистров известен не только как успешный и талантливый руководитель, генератор и проводник новаторских идей по системному преобразованию строительного комплекса России, но и как авторитетный общественный деятель. «Я считаю необходимым вести общественную работу. Являюсь членом президиума Общественного совета Петербурга, чем горжусь, вице-президентом Национального объединения строителей, курирую вопросы технического регулирования, нормирования», – говорит юбиляр, не акцентируя внимания на многих других своих общественных обязательствах, а также научной и препода-

вательской деятельности. Он председатель Координационного совета по развитию строительной отрасли при полномочном представителе Президента РФ в СЗФО, глава Координационного совета по подготовке и реализации в Санкт-Петербурге национального проекта «Комфортное и доступное жилье – гражданам России». Он автор более 100 статей, посвященных реализации жилищной реформы, вопросам повышения эффективности управления инвестиционно-строительным комплексом, саморегулирования строительной деятельности, проблемам подготовки кадров для строительного комплекса, региональной жилищной политики Санкт-Петербурга. Доктор экономических наук, профессор Александр Вахмистров преподает в СПбГАСУ, а также заведует кафедрой экономики и управления бизнесом Северо-Западного института управления Президентской академии.

## Награды

За трудовые и профессиональные успехи Александр Иванович Вахмистров неоднократно поощрялся профессиональными и государственными наградами. В этом году он удостоен Почетной грамоты Президента Российской Федерации за трудовые успехи, многолетнюю плодотворную работу и активную законодательскую деятельность. Однако главную награду он, не подозревая об этом в молодости, вручил себе сам, придя в строительство. «Сорок лет я занимаюсь любимым делом, и хочу, чтобы всем повезло так, как мне, с точки зрения выбора специальности».

цифра

более 30

объектов строится сегодня под руководством Александра Вахмистрова

# Сергей Попов: «Строители выбирают Николая Кутыина»

Северо-Кавказский федеральный округ стал очередным российским регионом, который в качестве кандидата на пост президента НОСТРОЙ выдвинул Николая Кутыина. Сергей Попов, координатор НОСТРОЙ по СКФО, в интервью газете «Строительный Еженедельник» рассказал, почему региональное саморегулируемое сообщество сделало свой выбор в пользу этого кандидата. ➔

**– Какие основные вопросы обсуждались на последней окружной конференции НОСТРОЙ в Северо-Кавказском федеральном округе, прошедшей 4 апреля?**

– Всего на территории СКФО зарегистрированы девять СРО, а на окружной конференции присутствовали восемь представителей саморегулируемых организаций. В повестку дня заседания было вынесено шесть основных вопросов. Представители СРО заслушали и приняли к сведению отчет руководителя аппарата НОСТРОЙ Ильи Пономарева об исполнении сметы и приоритетных направлений национального объединения за 2013 год. Кроме этого, были рассмотрены планы НОСТРОЙ на 2015–2016 годы и смета доходов и расходов объединения на 2014 год. Одним из главных вопросов, который обсудили участники окружной конференции по Северо-Кавказскому федеральному округу, стал выбор кандидата в президенты НОСТРОЙ. Все восемь СРО, присутствующих на заседании, единогласно проголосовали за Николая Георгиевича Кутыина.

**– Чем привлек внимание представителей профессионального сообщества именно этот кандидат?**

– Николай Георгиевич долгое время работал госструктурах, а сегодня возглавляет крупную строительную компанию. С одной стороны, он строил карьеру как государственный человек, а с другой, не понаслышке знаком с особенностями работы строительного рынка, знает, чем живут строители, какие у них есть проблемы.

Выступая на окружной конференции НОСТРОЙ по СКФО, Николай Кутыин рассказал свою биографию, а потом в тече-



ние часа четко, рационально и одновременно доступно отвечал на вопросы представителей СРО. В своей речи он сделал ряд предложений, которые направлены на развитие национального объединения и предполагают совершенствование диалога между профессиональным сообществом и госвластью. К сожалению, пока в институте саморегулирования разочаровались как сами строители, так и правительство России. В связи с этим основной задачей, которая ляжет на плечи будущего президента НОСТРОЙ, станет интенсивное развитие, движение вперед. Только тогда госу-

дарство окончательно поверит нам и будет воспринимать как партнеров.

О Николае Кутыине отзываются как о руководителе, который достойно руководил Ростехнадзором Российской Федерации в течение пяти лет. На мой взгляд, он имеет опыт, знания, характер и, главное, авторитет в правительственных кругах, чтобы вывести саморегулирование на новый уровень развития. Те способности достижения намеченных целей, которые в своих ответах приводил Николай Георгиевич, нам понятны и близки. Я уверен, что он способен обеспечить

те перемены, которые давно назрели в НОСТРОЙ.

Верю, что Николай Кутыин имеет серьезные намерения, а опыта, знаний и ответственности за порученное дело у него достаточно.

**– Каких конкретно действий саморегулируемое сообщество Северо-Кавказского федерального округа ждет от Николая Кутыина, если он станет президентом НОСТРОЙ?**

– Как я уже отметил, мы надеемся на подъем авторитета строительных СРО, усиление диалога профессионального сообщества как с исполнительной, так и с законодательной властью. Диалог должен идти не только с федеральными органами власти, но и с регионами РФ. Например, строительному комплексу Северо-Кавказского федерального округа нужна реальная поддержка как со стороны Национального объединения строителей, так и от федеральных властей. Нерешенных вопросов масса – это и уменьшение безработицы, развитие инвестиционной привлекательности регионов, повышение заработной платы, подготовка профессиональных специалистов и т. д. Сегодня в СКФО недогружены предприятия стройиндустрии и строительного-монтажные подразделения. Крупные компании из Москвы и Петербурга своими силами выполняют большие объемы работ, а местные предприятия задыхаются без заказов.

**– На ваш взгляд, каких изменений сегодня не хватает институту саморегулирования?**

– Нам не хватает диалога с государственной властью. Важно, чтобы профильные законы и постановления, которые принимаются правительственными структурами, были для строителей и учитывали их потребности. Поддержка Николая Кутыина правительством РФ – это тот необходимый административный ресурс, который позволит ему решать вопросы на государственном уровне не только в Москве, но и в других регионах Российской Федерации.

## КСТАТИ

➔ Окружная конференция Южного федерального округа выдвинула кандидатом в президенты Николая Кутыина.

## МНЕНИЕ



**Владимир Чмырев, член совета НОСТРОЙ, президент СРО НП «Балтийский строительный комплекс»:**

➔ – Кандидатура Николая Кутыина, по мнению нашего партнерства, является в данный момент наиболее подходящей для того, чтобы встать во главе строительного сообщества нашей страны. Николай Георгиевич имеет существенный практический опыт руководства и высочайший уровень ответственности, его профессионализм, энергия и сила воли всегда обеспечивали своевременное решение самых непростых задач, поставленных руководством страны. Он трудился на ответственных постах в органах государственной власти федерального и регионального уровней, в течение многих лет осуществлял работу, связанную с повышением безопасности на объектах промышленного и строительного комплексов России, имеет особые заслуги в решении стратегических задач социально-экономического развития страны. Сегодня как никогда строительная отрасль нуждается в энергичном, успешном и сильном лидере, который сможет консолидировать профессиональное сообщество, прекратить бесплодные внутренние распри, способствовать решению застарелых проблем отрасли и переходу к конструктивной созидательной работе, наладить четкое и плодотворное взаимодействие между общественностью и властью. Избрание Николая Кутыина главой НОСТРОЙ, несомненно, положительным образом скажется на дальнейшем развитии системы саморегулирования в строительстве и будет способствовать оперативному решению острых проблем отрасли.



**Александр Ишин, вице-президент НОСТРОЙ:**

➔ – На мой взгляд, кандидатура Николая Кутыина является наиболее подходящей на пост президента НОСТРОЙ. Других сильных кандидатов, которые могут составить реальную конкуренцию этому человеку, я пока не вижу. Они все равно будут ему проигрывать как по опыту работы, так и по личным качествам. Предвыборная программа Николая Георгиевича Кутыина мне понятна и нравится, потому что отражает чаяния строителей и предлагает пути решения проблем и задач института саморегулирования. Я надеюсь, что если этого кандидата представители строительного сообщества изберут на пост президента НОСТРОЙ, то Николай Георгиевич сможет принести много пользы для всего строительного сообщества. Добавлю, что мои полномочия в качестве члена совета НОСТРОЙ заканчиваются осенью этого года. Если коллеги считают, что я принесу пользу институту саморегулирования, то я готов работать плечом к плечу с таким президентом, как Николай Кутыин.



**Алексей Белоусов, координатор НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу, генеральный директор НП «Объединение строителей СПб»:**

➔ – На совещании руководителей строительных саморегулируемых организаций Санкт-Петербурга мы объявили о том, что в соответствии с решением совета НП «Объединение строителей СПб» в качестве кандидата на пост президента Национального объединения строителей выдвигаем генерального директора ОАО «Трансинжстрой» Николая Григорьевича Кутыина. Прежде чем предложить его кандидатуру к рассмотрению участников окружной конференции, которая состоится 14 апреля, руководство объединения встретилось с Николаем Григорьевичем, ознакомились с его программой. Она отличается конкретностью постановки задач, глубоким пониманием процессов, происходящих в отрасли. Считаем, что руководитель именно такого уровня сможет наиболее эффективно выполнять обязанности президента НОСТРОЙ, укрепить позиции саморегулирования в системе управления России, организовать плодотворную работу на благо развития саморегулирования во взаимодействии с органами исполнительной и законодательной власти страны.

# Национальное объединение строителей ждут государственные задачи

Подготовка к VIII Всероссийскому съезду строительных СРО вошла в плановое русло. Улеглась паника, вызванная заявлением президента НОСТРОЙ Ефима Басина о добровольной отставке. Состоялись шесть из десяти окружных конференций СРО, на которых рассматривался вопрос о выдвижении кандидатов на пост президента объединения. ➔

## СРО: возвращение к началам

Фамилия рекомендованного и наиболее вероятного преемника появилась одновременно с информацией об отставке Ефима Басина. Государственник, экс-руководитель Ростехнадзора, имеющий непосредственное отношение к истокам системы саморегулирования стройки, человек, пользующийся заслуженным доверием «наверху», генеральный директор ОАО «Трансинжстрой» Николай Кутыин.

Понимание сути грядущих перемен, связанных со сменой лидера НОСТРОЙ, руководители СРО осознали не сразу. Перемен не хотелось. Перспектива модернизации сложившихся отношений пугала. Особенно на фоне неумолкающей критики системы саморегулирования в строительстве, кризиса в национальном объединении изыскательских СРО и создания Минстроя. Первой реакцией части СРО и некоторых координаторов, интегрированных с руководящими органами НОСТРОЙ, было переждать, «законсервировать» ситуацию, сложившуюся в национальном объединении. Однако достаточно быстро стало ясно, что уклониться от потребности государственного аппарата в более тесном сотрудничестве с системой саморегулирования будет непросто. В ситуации, когда необходимо обеспечить исполнение инаугурационных указов Президента РФ и поддержать конкурентоспособность российских строителей, выжидательная позиция работала против СРО, ее занимавших.

## СРО: перезагрузка

Последовали прямые и косвенные «сигналы» от различных уровней исполнительной и законодательной власти. Первой отреагировала и выдвинула кандидатуру Николая Кутыина в президенты НОСТРОЙ окружная конференция строительных СРО Северо-Западного федерального округа. Она проходила под председа-



тельством **депутата Государственной Думы РФ, координатора НОСТРОЙ по СЗФО Сергея Петрова**. При этом господин Петров

не дал понять, что сегодня над СРО в строительной отрасли нависла угроза. Также позднее о готовности сотрудничать с Николаем Кутыиным заявил председатель Комитета по земельным отношениям и строительству ГД РФ Алексей Русских.



«О необходимости усиления роли государства в развитии саморегулирования высказался **помощник полномочного представителя Президента РФ в СЗФО Сергей Зимин**. На совещании СРО Санкт-Петербурга 4 апреля о поддержке кандидатуры Николая Кутыина со стороны губернатора Санкт-Петербурга и губернатора Ленинградской области сообщил вице-президент НОСТРОЙ,



Генеральный директор ОАО «Трансинжстрой» Николай Кутыин

**председатель Координационного совета по развитию строительной отрасли СЗФО Александр Вахмистров**. Он также призвал руководителей петербургских СРО на предстоящей 14 апреля конференции активно поддержать кандидатуру Николая Кутыина.

Исполняя решение, принятое 18 марта третью петербургских СРО, Национальный центр развития саморегулирования «Специальный ресурс» активно информирует сообщество о выборной кампании и собирает наказы будущему лидеру НОСТРОЙ. Первый промежуточный отчет уже разослан всем руководителям СРО.

Однако из этого совсем не следует, что такое мощное включение административного ресурса надо обязательно рассматривать как давление на руководителей СРО. Скорее, это демонстрация неотвратимости перемен и назревшей необходимости модернизации системы саморегулирования в целом и структуры НОСТРОЙ в частности. Завучало слово «перезагрузка».

25 апреля состоится VIII Всероссийский съезд строительных саморегулируемых организаций. От результатов голосова-

ния делегатов напрямую зависит, на каких условиях будут использованы сконцентрированные в СРО ресурсы – финансовые и профессиональные. У СРО еще есть возможность поучаствовать в обсуждении того, какие именно сегменты системы саморегулирования подлежат срочной модернизации. В конце концов, СРО строительной сферы возникли по воле государства. Навиwo полагать, что они создавались исключительно для удовлетворения работников аппаратов СРО и их национальных объединений.

## НОСТРОЙ: ближняя перспектива

В своем докладе на XIV Международном конгрессе по строительству IBS 2014 первый заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Леонид Ставицкий обозначил актуальные интересы государства и министерства во взаимодействии с НОСТРОЙ, членами которого являются все российские строительные СРО. В рамках доклада замминистра напомнил, что месяц назад пред-

седатель правительства Дмитрий Медведев поставил перед Минстроем задачу существенно ускорить процесс адаптации европейских для применения на территории РФ. По оценке министерства, специалистам предстоит обработать порядка полутра тысячи документов. Стоимость работ оценивается в 4-5 млрд рублей. Работа над массивом документов займет от трех до четырех лет.

И это не единственное поручение главы правительства. Напомним, что по итогам заседания президиума совета при Президенте РФ, состоявшегося 18 марта, Дмитрий Медведев поручил Минфину и Минстрою до 12 июня представить проект правового акта, предусматривающего возможность покупки инфраструктурных облигаций за счет средств компенсационных фондов СРО в строительстве.

«В ближайшее время в Национальном объединении строительных СРО будут проходить первые выборы. Позиция министерства заключается в том, что система требует модернизации, требует изменений и, безусловно, более широкого ресурса НОСТРОЙ для совместной работы по целому ряду направлений и вовлечения средств компенсационных фондов в реальный оборот по совместному решению», – заявил **первый заместитель главы Минстроя Леонид Ставицкий** и пригласил профессиональное сообщество к совместной работе по ускоренной разработке комплексной интегрированной программы стратегического развития строительной отрасли.

Отказаться от такого предложения Национальное объединение строителей в любом случае не может. Иначе что есть СРО, если не «центры концентрации профессиональной компетенции»? Очевидно, что принятие решений как по исполнению правительственных инициатив, так и по стратегическим вопросам требует предметного, открытого и всестороннего обсуждения. И особо пристальное внимание при этом должно уделить теме компенсационных фондов. Исключать из этого обсуждения руководителей СРО, которые персонально отвечают за их сохранность, непродуктивно, по крайней мере. И только после этого может появиться нормативный акт государства. Профильный комитет ГД РФ уже готов «подставить плечо» для продвижения необходимых законодательных инициатив.

«Наш профильный комитет готов всегда и во всем помогать, готовы откликаться на любые предложения, на любые приглашения поучаствовать: съездить в Крым или на Дальний Восток – на реальные стройки, – заверяет в своем видеообращении к строительному саморегулируемому сообществу **председатель Комитета по земельным отношениям и строительству ГД РФ Алексей Русских**. – Но самое главное, мы готовы подставить плечо по разработке законодательных инициатив, которые смогут вывести систему саморегулирования на действительно качественный уровень».



Восток – на реальные стройки, – заверяет в своем видеообращении к строительному саморегулируемому сообществу **председатель Комитета по земельным отношениям и строительству ГД РФ Алексей Русских**. – Но самое главное, мы готовы подставить плечо по разработке законодательных инициатив, которые смогут вывести систему саморегулирования на действительно качественный уровень».

Отчет рабочей группы по сбору наказов и предложений и их анализа для передачи кандидатам в президенты НОСТРОЙ от саморегулируемых организаций строителей Санкт-Петербурга, Северо-Западного федерального округа и других регионов России за период с 18.03.2014 по 11.04.2014.

1. Рабочей группой направлены письма во все саморегулируемые организации строителей России с предложением направлять наказы кандидатам в президенты НОСТРОЙ через сайт НП

«Национальный центр развития саморегулирования «Специальный ресурс».

2. Актуализирована интернет-страница по сбору наказов и предложений по адресу в сети Интернет: <http://specresurs.info/index.php/nostroy>.
3. Проведен предварительный анализ и составлена сводная таблица наказов и предложений по основным темам. За указанный выше период в адрес рабочей группы поступили предложения и наказы от нескольких десятков физических лиц и организаций. По

нашим оценкам, предложения могут быть отнесены к трем основным группам: вопросы законодательства; вопросы, касающиеся функционала НОСТРОЙ; вопросы бюджета НОСТРОЙ (см. приложение). Рабочая группа намерена продолжить сбор и анализ наказов и предложений до даты съезда НОСТРОЙ 25 апреля 2014 года. Руководитель рабочей группы – генеральный директор НП «Национальный центр развития саморегулирования «Специальный ресурс» В.М. Шахов.

Тематика пожеланий кандидатам на пост президента НОСТРОЙ (данные на 11.04.2014)		
Предложения по изменению законодательства	Предложения по уточнению функционала НОСТРОЙ	Предложения по бюджету НОСТРОЙ
43%	28,5%	28,5%

# Проблему административных барьеров подняли в полпредстве

**Максим Шумов** / В начале апреля состоялось очередное заседание Координационного совета по развитию строительной отрасли при аппарате полномочного представителя Президента РФ в СЗФО. Члены совета обсудили наиболее актуальные вопросы взаимодействия бизнеса и власти, а также процессы, тормозящие развитие строительного комплекса округа. ➔

В заседании совета приняли участие руководители отраслевых министерств и комитетов регионов Северо-Запада, представители профессионального сообщества. Как отметил, открывая заседание, председатель совета, вице-президент НОСТРОЙ Александр Вахмистров, необходимость выстраивания диалога бизнеса и власти была продекларирована на прошедшем в мае в Стрельне Съезде строителей СЗФО. По его словам, одной из самых наболевших для строителей округа остается тема земельных отношений. В частности, в 2013-2014 годах в Петербурге на торги было вынесено ничтожно малое количество участков. Не лучше дело обстоит и в других регионах Северо-Запада. Вторая проблема – административные барьеры. В рейтинге Doing Business по направлению получения разрешений на строительство Россия не сдвинулась ни на шаг и осталась на 178-м месте. «Взаимоотношения с властью не выстроены и в вопросе строительства социальных объектов. Речь идет не о том, чтобы бизнес переложил всю «социалку» на бюджет. Бюджет и так находится в тяжелейшей ситуации. Но необходимо выработать четкие правила и работать в рамках закона», – добавил председатель совета. Хорошие подходы к решению проблемы на уровне округа есть. Например, опыт Ленинградской области и ее программа «Социальная инфраструктура в обмен на налоги».

По словам помощника полномочного представителя Президента РФ в СЗФО Сергея Зимина, прорывом в деле освобождения отрасли от излишних административных барьеров может стать институт омбудсменов по защите прав предпринимателей. Он отметил, что сейчас приказом президента в каждом субъекте СЗФО назначены представители на эту долж-



ность, и уже в ближайшем будущем на площадке полпредства состоится заседание Совета региональных омбудсменов. На совете будет рассматриваться вопрос участия ФАС в развитии нормативно-правовой базы. Цель – улучшение инвестиционного климата. Сергей Зимин попросил членов Координационного совета направить в аппарат конкретные предложения, которые можно было бы донести до омбудсменов. Что касается вопроса земельных отношений, эксперт предложил от имени Координационного совета обратиться к Правительству и внести в Земельный кодекс норму, предусматривающую доверительное управление землей. Это позво-

лило бы ввести механизм бесплатного предоставления земельных участков для строительства жилья эконом-класса, предусмотрев при этом ограничение цены «квадрата» в таком жилье. Такой способ позволяет обременить доверительного управляющего четко зафиксированными условиями, допустим, ценой продаж. Это может дать толчок ГЧП в области подготовки земельных участков для строительства. У нас сформируется целая сфера бизнеса», – уверен господин Зимин.

О реализации Указа Президента РФ В.В. Путина № 600 рассказали представители регионов. Так, по словам заместителя губернатора Новгородской области Юрия Маланина, в области второй год подряд идет устойчивый рост жилищного строительства. По этому показателю регион стабильно входит в пятерку лидеров СЗФО. Заместитель губернатора Вологодской области Сергей Сорогин рассказал, что к 2021 году области необходимо достигнуть уровня ежегодного ввода жилья в 500 тыс. кв. м. В регионе завершён первый этап программы расселения аварийного жилья.

Обратил внимание на инициативы Минстроя РФ по введению обязательно-



Совет решил обратиться в правительство и Госдуму для внесения в Земельный кодекс нормы, предусматривающей доверительное управление землей

го лицензирования управляющих компаний руководитель экспертной комиссии Координационного совета Павел Созинов. По его словам, принятие этого документа может иметь эффект, противоположный ожиданиям министерства. Эта инициатива не только не улучшит положение, но и окончательно сведет на нет конкуренцию в данной сфере, а также создаст условия для возникновения новых коррупционных схем. «Предложенный механизм лицензирования нуждается в очень серьезном совместном обсуждении всех профильных госструктур и экспертов профессионального сообщества», – сказал Павел Созинов и предложил следующее заседание экспертной комиссии посвятить этому вопросу.

*Заседание Координационного совета прошло при организационной поддержке Национального объединения строителей.*

## КСТАТИ



В составе Координационного совета создан Комитет по вопросам саморегулирования. Его возглавил координатор НОСТРОЙ по СЗФО, депутат ГД РФ Сергей Петров. Он отметил, что институт саморегулирования сегодня нуждается в серьезной перенастройке. «Потребуется максимум усилий, в том числе и в законодательной сфере, чтобы мы смогли в ближайшем будущем почувствовать ощутимые перемены», – сказал Сергей Петров.

ИНИЦИАТОРЫ  
КОНКУРСА



ПРИ УЧАСТИИ ПРАВИТЕЛЬСТВА  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА



**СТРОИТЕЛЬ ГОДА – 2013**  
ЕЖЕГОДНЫЙ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ КОНКУРС

Генеральный оператор конкурса НП «Объединение строителей СПб»  
+7 (812) 347 78 91 (92)

[www.stroitelgoda.spb.ru](http://www.stroitelgoda.spb.ru)

Торжественная церемония подведения итогов конкурса состоится  
17 апреля 2014 года в Corinthia Hotel St Petersburg

Генеральные спонсоры



Спонсор



Генеральный интернет-партнер



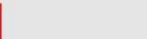
Генеральный информационный партнер



Генеральный радиопартнер



Информационные партнеры



интервью

# Константин Щербин: «Градостроительный потенциал района раскрыт еще не до конца»

Михаил Немировский / Генеральный директор бюро «АрхиГрад» Константин Щербин рассказал «Строительному Еженедельнику» о неоднородной структуре Красногвардейского района и об идеальном месте для размещения зоопарка. ➔

– Какое место занимает Красногвардейский район в структуре общегородской застройки? Можно ли сказать, что это до сих пор классический «спальник»?

– Во второй половине 1970-х годов, когда только начиналась застройка кварталов Ржевка-Пороховые, к району относились как к городским задворкам. Это был в чистом виде «спальник», в котором с самого начала был низкий уровень социальной среды. Конечно, за прошедшие 40 лет территория сильно преобразилась, но этот задел из 1970-х до сих пор определяет общее впечатление от района. Основная особенность района в том, что он имеет разнородную городскую среду. Одна часть района выходит к Неве, к Малоохтинскому мосту. И тут говорить о «спальнике» не представляется возможным – это практически центр города, осуществляющий культурные, деловые, жилищные функции. Здесь есть сформировавшаяся градостроительная система, причем сформировалась она еще по довоенным проектам в рамках Генплана 1936 года. Иной облик имеет вторая часть района. Это Ржевка-Пороховые, район «на выселках», который тем не менее сейчас также активно преобразуется.

– Благодаря чему происходит преобразование Ржевки?

– Во-первых, в этом микрорайоне уже успело смениться не одно поколение жителей. Это уже не те люди, которые выезжали на городские задворки много лет назад. Здесь реализуются новые инвестиционные, инфраструктурные, жилые проекты, появляется молодежь. Подтягиваются объекты коммерческой, социальной, транспортной инфраструктуры, создаются рабочие места. Это нормальный градобразующий процесс. В то же время Красногвардейскому району сегодня не хватает новых зон притяжения, и в особенности в северной части. Потенциальная точка роста – территория, где Газпром планировал построить «Охта-центр», но она как раз в наименьшей степени затрагивает район в целом, кроме того, пока этот проект приостановлен и что-то конкретное о его судьбе сказать сложно.

– Какого рода проект, на ваш взгляд, целесообразно воплощать на этом участке?

– Было бы логично довести до конца строительство на этой площадке делового центра, хотя проблема обеспечения объекта такого масштаба необходимой транспортной инфраструктурой не снимается. К сожалению, на этой территории нет и не будет станции метрополитена, плохо обстоит дело с общественным транспортом. Не стоит забывать и о вечно загруженных набережных и Малоохтинском



мосте. В итоге дефицит коммуникаций совершенно справедливо ставит проект делового центра под вопрос. Здесь хорошо было бы обустроить открытое общественное пространство, но этот вопрос опять-таки завязан на экономику – откуда взять на это средства? В качестве альтернативного варианта здесь можно было бы построить концертный зал, дворец искусств, креативное пространство. Это место достойно таких объектов. Вместе с тем могу предположить, что в конечном итоге участок на Охте превратится в банальный элитный жилой комплекс, что было бы очень печально.

– Какие территории обладают наибольшим потенциалом развития с инвестиционной точки зрения?

– Прежде всего – развитие территории вокруг «Ладожской» в формате общественно-деловой застройки. Также будет дальше развиваться промышленная зона между Ириновским пр. и шоссе Революции и вплоть до Шафировского пр. Самый крупный проект жилищного строительства – комплексное освоение участка в Ручьях Группой ЛСР. Рано или поздно будет освоена территория Ржевского полигона. В каком именно формате – пока непонятно. На мой взгляд, большим потенциалом обладает территория вдоль Большой Охты. Она начинается от пересечения Ириновского пр. и ул. Коммуны. Это очень интересная зона с прекрасными видовыми характеристиками – в рамках застройки можно было бы обыграть живописные разливы и рукава реки. Здесь же можно подчеркнуть историческую составля-

ющую – на территории сохранились остатки казарм, остатки батарей конца XIX века, которые можно удачно вписать в новые проекты. В перспективе именно эта территория могла бы стать новым центром притяжения в районе. Здесь можно было бы реализовывать проекты общественно-деловых пространств, совмещенные с коммерческими, культурно-досуговыми функциями, зонами озеленения, форумными пространствами. И сегодня, на мой взгляд, эту территорию следует чуть-чуть придержать, не застраивать без единой концепции отдельными лотами в погоне за сиюминутной прибылью. Было бы здорово дожидаться хорошего комплексного инвестиционного предложения по качественному преобразованию этой зоны.

– В последние несколько месяцев было заявлено сразу несколько крупных жилых проектов на границе Красногвардейского района с Лен областью – застройка Ржевского аэродрома, проект «КВС» в Янино. Как эти пограничные массивы жилья скажутся на инфраструктурной ситуации в районе?

– В том-то и дело, что строится оно не в районе. Район здесь выполняет только транзитную функцию. И ситуация будет зависеть о того, насколько хорошо будут развиваться транспортные коммуникации. Одна из серьезнейших градостроительных и планировочных проблем района – это его рассеченность железнодорожными ветками. Они не только делят район на несколько частей, но и отсекают его от прилегающих территорий. Сейчас говорят

о пробивке Ириновского пр., готовятся предложения по подключению Южного шоссе к развязке на Косыгина. Кроме того, в старых версиях Генплана было соединение шоссе Революции и Дороги жизни. Все эти мероприятия очень важны, потому что эта изначальная обособленность и отрезанность основной части Красногвардейского района усугубилась вследствие некоторых нестыковок в градостроительном освоении приграничных территорий. В определенном смысле у пограничных жилых проектов есть и положительная сторона, потому что туда со временем начинается подтягиваться инфраструктура, общественный транспорт, коммерческая недвижимость, снимаемая часть нагрузки с существующих узлов. При системном и разумном освоении это идет во благо как городским районам, так и областным.

– Участок на Ржевке сегодня рассматривается Смольным как один из вариантов размещения нового городского зоопарка. Насколько удачен вариант расположения объекта именно в Красногвардейском районе?

– На мой взгляд, все три предлагаемых варианта не слишком удачны. Площадка на Ржевке – это практически последний оставшийся зеленый буфер между активно развивающимся Всеволожском и плотно застроенной территорией Красногвардейского района. Застройка не может развиваться единым полотном, необходима система «зеленых» пауз. Кроме того, размещение зоопарка между кольцевой и железной дорогами изначально создает проблему замкнутости и затрудненной транспортной доступности. Размещение зоопарка на Ржевке перегрузит эту территорию. Та же история и в Южных. Там предлагается «посадить» зоопарк на участок леса внутри плотно застроенной территории. Все, что предлагается сейчас, градостроительно тушится решения, потому что они уже замкнуты застройкой, а подобный объект должен иметь возможность развития. Размещение такого значимого объекта – это создание нового мощного центра притяжения, формирование новой «точки роста». Это должна быть территория, которая за счет «обрастания» сопутствующей инфраструктурой вырастет в перспективе в несколько раз. При выборе участка под такие объекты во всем мире руководствуются именно этим принципом. У нас есть мало используемые земли сельхозназначения в области, которые идеально подошли бы под размещение зоопарка. Они не затрагивают ни лес, ни застройку и имеют неограниченный планировочный потенциал. Но логику правительства города тоже можно понять. Сельхозземли нужно выкупать, а лесной фонд является госсобственностью.

## СТАТИСТИКА

## Район знаменитой минералки

Роман Русаков / Красногвардейский район расположен в северо-восточной части Санкт-Петербурга на правом берегу Невы и занимает территорию около 4% от общей площади города – 56,8 кв. км. На территории района проживает около 7% населения Санкт-Петербурга – 337 065 человек. Протяженность улично-дорожной сети составляет более 184 км. Жилищный фонд района – 1434 жилых дома.

В настоящее время в районе работают 16 государственных учреждений культуры, 15 медицинских учреждений, 113 учебных заведений, 156 учреждений физкультуры и спорта, около 18 тыс. организаций, учреждений и предприятий различных форм собственности.

В Красногвардейском районе 140 дорог, 119 улиц, 5 парков, 20 скверов, 8 садов, 7 бульваров, 8 путепроводов, 30 мостов, 2 станции метро – «Ладжская» и «Новочеркасская». На территории района находится Охтинский учебно-опытный лесхоз Лесотехнической академии – любимое место отдыха жителей района, проживающих в микрорайоне Ржевка-Пороховые. Наличие деревьев редких пород, ягодные поляны, ухоженные тропинки и речка Лапка делают Ржевский лесопарк уютной рекреационной зоной для жителей района. Общая площадь зеленых насаждений района – более 900 га, в районе 5 парков, 20 скверов, 8 садов. Территория района поделена на пять муниципальных образований: МО Полустово, МО Большая Охта, МО Малая Охта, МО Пороховые, МО Ржевка.

На территории района находится уникальное месторождение минеральных вод Полустово. С 1938 года современное предприятие «Полустово» осуществляет промышленную добычу и розлив натуральных минеральных, родниковых питьевых вод.

Из 292 предприятий, расположенных в районе, 85 промышленных объектов являются крупными: «Русские самоцветы», ОАО «Знамя Труда», ЗАО «Вентиляционный завод Лиссант», ОАО «Новая эра», ОАО «Фирма Медполимер», ОАО «Слотекс», ОАО «Завод железобетонных изделий № 6», ООО «СПб молочный завод «Пискаревский», мясной завод ООО «Невский трест», ОАО «Завод Электропульт», ООО «Троя-Ультра», ЗАО «Чок энд Роллс», «Полустово», «Электроприбор», «Химволокно», Завод слоистых пластиков, «Пигмент», «К-Раута», «Полимерстройматериалы», Охтинский химический завод, «Пластполимер», «Краснознаменец» и др. Причем почти все вышеперечисленные объекты являются объектами особой важности.

Научный потенциал района представлен пятью крупными научными предприятиями, такими как НПП «Буре-Вестник», НПП «Краснознаменец», ГУЧ «НПЦЭПР им. Алдбрехта», ГП «ЦКБМ», СКБ «Титан».

На территории района расположены 42 крупных торговых центра, 1 сельскохозяйственный рынок, 178 комплексов мелкорозничной торговли. В районе расположены 7 гостиниц, которые принимают иностранных граждан, а также 51 общежитие всех типов.

## инфраструктура

# Неоднородность, близкая к центру

Роман Русаков / Безусловным плюсом Красногвардейского района является близость к историческому и деловому центру Санкт-Петербурга. Явным недостатком района является недостаточное количество станций метро – на весь район всего две станции.

Расположенный в северо-восточной части города Красногвардейский район является одним из лидеров по численности населения в Петербурге. Его площадь составляет около 56,8 кв. км, а плотность населения на его территории одна из самых низких в городе.

Несмотря на обилие наземного транспорта и относительную близость к центру города, жителям, к примеру, такого спального района, как Ржевка, довольно проблематично добираться из дома на работу и с работы домой в силу ограниченного количества наземных транспортных магистралей и их загруженности. Жителям таких муниципальных образований, как Большая и Малая Охта и Полустово, несколько легче решать вопросы транспортной доступности в силу меньшей концентрации населения на единицу площади, нежели на Ржевке.

«С другой стороны, именно на Ржевке находится большая часть торговых и развлекательных центров Красногвардейского района», – говорит Наталия Ермолаева, специалист отдела жилой недвижимости UK Maris в ассоциации с CBRE.

Василий Довбня, директор департамента консалтинга Colliers International в Санкт-Петербурге, продолжает: «Планы по развитию подземки нацелены на открытие новых станций только после 2020 года. Наиболее проблемным направлением, требующим особого внимания, является северо-восточное направление, район Ржевки. По его мнению, один из крупных и важных транспортных проектов – реконструкция развязки на пересечении Пискаревского и Шафировского пр., которая поможет разгрузить эти магистрали.

## Красногвардейский район – промышленный, что является его главным недостатком. На его территории расположено несколько десятков крупных промышленных предприятий

Михаил Духовный, директор департамента корпоративных коммуникаций Etalon Group (бренд в Петербурге – ЛенСпецСМУ), считает, что отсутствие метро в северной и восточной части района компенсируется развитой сетью наземного транспорта – троллейбусных и трамвайных линий, множеством маршрутов автобусов, в том числе коммерческих. «По территории района проходит несколько крупных автомагистралей, в том числе КАД, которая значительно облегчает жизнь владельцам личного автотранспорта. В районе расположено Ладжский вокзал и три железнодорожные станции», – перечисляет господин Духовный.

Начальник отдела маркетинга компании «Петрополь» Никандрова Екатерина согласна с коллегой: «Несмотря на то что на территории района расположены всего две станции метрополитена – «Новочеркасская» и «Ладжская» – и отдельные участки района по меркам Петербурга считаются труднодо-



В районе хорошо развита сеть наземного транспорта, но из некоторых его частей из-за высокой плотности населения в часы пик добраться в центр довольно проблематично

ступными ввиду их удаленности от метро, хорошо развитая система транспортных магистралей и обширная сеть общественного транспорта позволяют достаточно комфортно перемещаться как внутри района, так и за его пределы». По ее мнению, Красногвардейский район имеет хорошее сообщение с другими районами города: по мостам Александра Невского и Большеохтинскому можно попасть в центр, в Невский район ведут

«Красногвардейский район – промышленный, что является его главным недостатком. На его территории расположено несколько десятков крупных промышленных предприятий», – уточняет господин Духовный.

Участники рынка говорят, что в настоящий момент район осваивается не очень активно. Жилым комплексом, который выделяется на фоне остальных прежде всего своими размерами, является «Новая Охта». Остальные немногочисленные строящиеся проекты – точечные. Однако потенциал у района есть – в основном это участки, расположенные вдоль Невы. Сейчас они заняты промпредприятиями, редевелопмент этих территорий способен существенно изменить облик района и сделать его в разы привлекательнее для жизни.

В Красногвардейском районе экологическая ситуация достаточно разнородна – с одной стороны, есть парки, скверы, зеленые насаждения, с другой – в районе около 85 крупных промышленных объектов.

## МНЕНИЕ



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

– Красногвардейский район неоднороден по своему составу. Здесь расположены как крупные жилые массивы (например, Ржевка), так и промышленные зоны (вдоль пр. Энергетиков и Индустриального пр.), а также деловые зоны (вдоль Малоохтинского пр.).

**коммерческая недвижимость**

# Офисы с высокой вакансией

**Роман Русаков** / В 2014 году в Красногвардейском районе ожидается ввод пяти офисных зданий общей арендопригодной площадью 47 800 кв. м.

Сергей Богданчиков, управляющий директор ORIGIN CAPITAL, говорит, что в прошлом году в Красногвардейском районе были введены три бизнес-центра: Н20 на ул. Химиков, 28 (6660 кв. м), «Крол» на пр. Энергетиков, 10 (5000 кв. м), «Золотая Долина» на Карла Фаберже, 8 (24 тыс. кв. м).

Ольга Пономарева, вице-президент ГК Leorsa, рассказала, что в апреле этого года был введен в эксплуатацию Eightedges, бизнес-центр класса А. Объект площадью более 20 тыс. кв. м расположен на наб. Невы, по адресу Малоохтинский пр., 45, лит. А, между мостами Александра Невского и Большеохтинским.

«Постепенно арендаторы переключают свое внимание с локаций «золотого треугольника» в пользу более удобного расположения с точки зрения транспортной доступности, инфраструктуры, набора необходимых для комфортной работы сервисов. «Малая Охта становится новой точкой притяжения деловой активности», – уверена она.

Впрочем, данные других аналитиков говорят о том, что пока Малая Охта все же не так популярна под офисную аренду, как центральные районы. Василий Довбня, директор департамента консалтинга Colliers International в Санкт-Петербурге, подсчитал: на начало II квартала 2014 года Красногвардейский район насчитывает 15 качественных офисных объектов классов А и В общей арендопригодной площадью около 150 тыс. кв. м. В 2014 году ожидается выход пяти офисных зданий общей арендопригодной площадью 47 800 кв. м, что будет самым высоким результатом после 2011 года, когда прирост на офисном рынке района составил 83 200 кв. м.

«Одной из причин невысокого интереса к новым проектам со стороны девелоперов в будущем будет самый высокий уровень вакансий в бизнес-центрах по городу, который на данный момент составляет 30% от общей арендопригодной площади. Вполне логичен тот факт, что ставки аренды на офисные помещения ниже среднерыночных на 6–8%. Значения ставок в этом районе составляют 1315 рублей/кв. м/месяц для объектов класса А и 950 рублей/кв. м/



15 качественных офисных объектов классов А и В общей арендопригодной площадью около 150 тыс. кв. м насчитывается в Красногвардейском районе

месяц для объектов класса В. Средние же ставки находятся на уровне 1000 рублей/кв. м/месяц, что также ниже средних ставок по городу», – подсчитал господин Довбня.

Светлана Ким, директор по развитию ГК ААГ, говорит, что в Красногвардейском районе наблюдается большое количество деловых центров классов В и С, большая часть которых появилась в результате редевелопмента промышленных территорий.

Арсений Васильев, генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь», вспоминает, что проекты качественной офисной недвижимости стали появляться в Красногвардейском районе только начиная с 2009 года. «Сегодня предложение качественных офисных площадей в Красногвардейском районе составляет около 110 тыс. кв. м. Стоимость аренды варьируется от 500 рублей/кв. м/месяц до 1800 рублей/кв. м/месяц. Основной зоной деловой активности здесь, как и во многих других районах Петербурга, являются

территории вблизи набережных, а также на основных магистралях – Заневском и Индустриальном пр. Большинство объектов и проектов тяготеют к реке Охте – как в западной части района, так и в районе шоссе Революции. Центры притяжения – станции метро «Ладожская», где холдинг «Русские самоцветы» развивают одноименный проект, и «Новочеркасская», где девелоперы активно перепрофилируют в бизнес-центры здания на пр. Шаумяна и Малоохтинском. И здесь Красногвардейский район проявляет свою противоречивость – с одной стороны, в предложении здесь пока присутствует значительное количество офисных площадей в бывших производственных зданиях, с другой – здесь появились современные офисные здания класса А», – рассказал господин Васильев.

Альберт Харченко, генеральный директор East Real, уточнил, что в целом на Красногвардейский район приходится порядка 11% от общего объема спроса на рынке офисной недвижимости.

**торги**

**«Самсон» продадут по частям**

На прошлой неделе российский аукционный дом (РАД) объявил торги по продаже 24 земельных участков под жилую и коммерческую застройку на территории бывшего мясоперерабатывающего комбината «Самсон» в Московском районе Петербурга. Общая стоимость участков оценивается в 14,9 млрд рублей.

Аукцион по продаже земельных участков под жилую и гостиничную застройку запланирован на 19 июня, торги по остальным лотам будут проводиться 26 июня. Суммарная стоимость участков общей площадью 29,8 га оценивается в 14,9 млрд рублей. Они расположены юго-западнее пересечения Московского шоссе и Дунайского пр. Все объекты разделены на 16 лотов. Из них семь лотов площадью от 0,53 га до 4,93 га предназначены под жилую застройку (общая площадь – 14,8 га). Еще один лот состоит из участков общей площадью 2,86 га, предназначенных под создание жилой и гостиничной функций, включая хостелы и апартаменты. Другие три лота площадью от 0,96 до 2,3 га предназначены под создание гостиничной функции, включая хостелы и апартаменты (общая площадь – 4,74 га). Еще два лота площадью 2,16 га и 3,49 га предназначены для строительства офисных центров. Помимо этого, покупателям предложат лот, который представляет собой земельный участок площадью 0,17 га, расположенный на первой линии Московского шоссе и предназначенный для коммерческого использования. И наконец, в отдельные два лота выделены земельные участки на первой линии Московского шоссе со зданием администрации бывшего завода (площадь 2750 кв. м), а также здание ТЭЦ, являющееся выявленным памятником архитектуры. Как отмечают в РАД, всего на указанных участках возможно строительство 540 600 кв. м жилых площадей, 228 тыс. кв. м гостиниц, а также 138 500 кв. м офисов. Участники рынка полагают, что эти лоты вызовут большой интерес у девелоперов.

## В погоне за торговыми лидерами

**Роман Русаков** / Качественные торговые площади Красногвардейского района представлены пятью торговыми центрами и шестью сетевыми гипермаркетами. Суммарная арендопригодная площадь существующих торговых центров Красногвардейского района составляет 104 тыс. кв. м.

Общая площадь всех качественных торговых объектов района составляет 161 тыс. кв. м. Арсений Васильев, генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь», отмечает: «Район нельзя назвать лидером по обеспечению жителей торговыми площа-

дями – сегодня он располагается на седьмом месте в городе».

По данным Василия Довбня, директора департамента консалтинга Colliers International в Санкт-Петербурге, обеспеченность торговыми площадями в торговых центрах составляет 300 кв. м на 1000 жителей, что намного ниже среднерыночного показателя по городу. На данный момент на территории Красногвардейского района наблюдается нехватка качественных торговых площадей. «Несмотря на неразвитость торгового сектора, стоит упомянуть о строящемся торгово-развлекательном центре «Охта Молл» (деве-

лопер – SRV Group) с арендопригодной площадью 75 тыс. кв. м, который при запланированном выходе в 2016 году сможет обеспечить потребности покупателей как Красногвардейского, так и части Калининского района. Строительство новых объектов в наиболее проблемных направлениях – северном и северо-восточном – в ближайше несколько лет не ожидается. Отсутствие потенциального предложения прежде всего связано с отсутствием масштабных проектов по развитию жилищного фонда на этих территориях». Светлана Ким, директор по развитию ГК ААГ, при этом полагает, что

Красногвардейский район – одна из немногих территорий города, располагающая значительными резервами для строительства как жилых, так и коммерческих объектов. Начальник отдела маркетинга компании «Петрополь» Никандрова Екатерина подсчитала, что на территории района расположено более 40 крупных торговых центров, различные магазины розничной торговли, гипермаркеты и супермаркеты («О'кей», «Лента», «Метро» и др.). Алексей Гулевский, руководитель отдела консалтинга компании ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate, также уверен, что район популярен у инвесторов и в будущем

ситуация с насыщением торговыми объектами изменится. «Красногвардейский район популярен у инвесторов, в настоящий момент здесь реализуется сразу несколько крупных инвестпроектов. В частности, около ст. м. «Ладожская» в конце прошлого года сдана третья очередь МФК «Заневский каскад» (площадь 4800 кв. м). В 2015 году планируется открытие четвертой очереди комплекса, которая будет включать в себя ТРК и апартаменты (площадь – 97 900 кв. м). Кроме того, в конце 2015 года будет введена в эксплуатацию первая очередь МФК «Септем Сити» – ТРК «Охта Молл» площадью 140 тыс. кв. м. Также в районе заявлен проект крупнейшего тематического парка развлечений в России – DreamWorks.

Соглашение о сотрудничестве при реализации инвестпроекта в октябре прошлого года подписали Комитет по инвестициям Санкт-Петербурга и группа компаний «Регионы». Проект планируется реализовать на землях совхоза «Ручьи» до конца 2016 года. Первоначальная стоимость парка развлечений оценивается в 70 млрд рублей», – резюмирует господин Гулевский.

**цифра**

**40**

крупных торговых объектов расположены на территории Красногвардейского района

## цены

«Вторичка»  
сдерживает рост

Роман Русаков / Цены на жилье в Красногвардейском районе находятся на 8-м месте в среднем по городу.

«Разброс цен на жилье достаточно солиден – от 60 тыс. рублей/кв. м до 150 тыс. рублей/ кв. м», – подсчитал Арсений Васильев, генеральный директор ГК «УНИСТО Петrostаль». Светлана Жалева, начальник отдела маркетинговых исследований ГК «Пионер» направление «Санкт-Петербург», говорит, что средняя по району цена составляет примерно 90 тыс. рублей/кв. м.

Юлия Жалева, руководитель отдела маркетинга и продаж проекта «Триумф Парк», уточнила, что за последние два года рост цен составил 8%. «Основное предложение – вторичное панельное жилье, новостроек пока немного», – делится господжа Жалева.

Наталья Ермолаева, специалист отдела жилой недвижимости УК Maris в ассоциации с CBRE, считает, что одним из факторов, удешевляющих жилую недвижимость района, является отсутствие метро в спальных микрорайонах Красногвардейского района. «Кроме того, основной жилой фонд Полустово и Малой и Средней Охты состоит из панельных домов 1950-1970-х годов и совсем небольшого количества «сталинок». Современных новых домов здесь очень мало, совсем нет новых жилых комплексов», – рассуждает госпожа Ермолаева.

Светлана Попова, маркетолог ЗАО «БФА-Девелопмент», добавляет: «Близость района к деловому центру делает отдельные его локации (в районе Охты) весьма популярными, особенно в части нового строительства. Но в остальных районах жилье продается дешевле, чем в более популярных спальных районах. Связано это отчасти с не очень благоприятной экологической ситуацией района, отчасти с неудобной транспортной доступностью микрорайонов», – уверена госпожа Попова.

Начальник отдела маркетинга компании «Петрополь» Екатерина Никандрова приводит такую статистику: «Согласно данным портала «Бюллетень недвижимости», сейчас район находится на 8-м месте среди районов города по среднему индексу цены на первичном рынке».

## жилье

## Прибрежный потенциал

Роман Русаков / Главным потенциалом Красногвардейского района являются набережные реки Невы – сейчас там располагаются промышленные предприятия, и эксперты полагают, что расширение объемов жилищного строительства будет вестись за счет редевелопмента территорий.

Красногвардейский район относится к довольно молодым районам Петербурга и обладает серьезным потенциалом для развития. Одна из его границ очерчена набережной Невы: здесь расположены уникальные и, кроме этого, крайне функциональные с точки зрения обеспечения транспортной доступности мосты Александра Невского и Петра Великого. Данные характеристики района позволяют строить здесь объекты с отличными видовыми характеристиками, что в совокупности с хорошей транспортной доступностью дает толчок развитию жилой и офисной недвижимости более высокого класса, полагает Ольга Пономарева, вице-президент ГК Leorga, инвестор бизнес-центра Eightedges.

Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость», считает, тем не менее, что в целом Красногвардейский район можно охарактеризовать как сложившийся. «Сильным импульсом к развитию района стало открытие Ладожского вокзала, после чего девелоперская активность вновь постепенно снижалась. На сегодняшний день основной резерв для нового строительства – это промышленные территории вдоль Невы (для проектов бизнес-класса) и вдоль Охты (для проектов класса масс-маркет).

По состоянию на начало года Красногвардейский район, по данным КЦ «Петербургская недвижимость», лидировал по объему предложения жилья класса бизнес на территории Санкт-Петербурга. По объему предложения жилья массового спроса на протяжении всего 2013 года район занимал 7-е место в городе. В зависимости от квартала на долю района приходилось 4-6,5% в общей структуре предложения.

Екатерина Бармашова, ведущий аналитик АН «Итака», подсчитала, что общий объем строящегося жилья в Красногвардейском районе – 330 тыс. кв. м жилья массового спроса и около 100 тыс. кв. м жилья бизнес-класса.

«Самым масштабным проектом в стадии реализации на текущий момент является жилой комплекс «Новая Охта» от «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад». В I квартале 2014 года компания вывела в продажу четыре новых корпуса в этом проекте – свыше 50 тыс. кв. м жилой

площади. Из крупных жилых комплексов класса масс-маркет также стоит отметить «Дом на излучине Невы» («Северный город»), «Нью-Тон» («Ленстройтрест») и вышедший в продажу в I квартале 2014 года ЖК «Екатерининский» (совместный проект компаний «Охта Групп» и «Мегалит»). В классе бизнес на территории района в реализации находятся три жилых комплекса: «Четыре горизонта» (RBI), «Платинум» («Квартира.ру Платинум»), «Новый город» («Арена»). Территориально объекты данного класса тяготеют к набережным Невы – Свердловской и Малоохтинской», – уточняет госпожа Трошева.

По данным АН «Итака», в самом крупном проекте района «Новая Охта» в продаже сегодня находятся 13 корпусов общей площадью 225 тыс. кв. м. По мнению Василия Довбня, директора департамента консалтинга Colliers International в Санкт-Петербурге, с точки зрения жилья более высокого класса наиболее перспективным участком является Свердловская набережная.

Из перспективных проектов, о которых уже было заявлено, можно выделить совместный проект Seel Group и Группы ЛСР ЖК «ЗимаЛето» на пр. Энергетиков (порядка 110 тыс. кв. м жилья); застройку территорий Охтинского химического завода и «Химволокна» вблизи реки Охты

(порядка 600 тыс. кв. м жилья), планируемую компанией «Теорема»; проекты на территории бывшего совхоза «Ручьи» от Группы ЛСР (около 2,7 млн кв. м жилья).

«Кроме того, Группа ЛСР объявила о завершении сделки по приобретению 175 га бывшего аэропорта Ржевка в пос. Ковалево Всеволожского района Ленобласти. Это первый проект застройщика в Ленобласти. Приступить к его реализации компания намерена уже в 2016 году», – добавляет господин Довбня.

Кроме того, в ближайшие 2-3 месяца планируется к запуску первый проект компании «СПБ Реновация» в Красногвардейском районе – Steeos (квартал Ржевка 35), реализуемый в рамках адресной программы «Развитие застроенных территорий».

Сейчас в стадии проектирования находятся два квартала реновации – Ржевка и Малая Охта. В границах нового квартала Ржевка находятся 43 жилых дома, подлежащих сносу. Площадь территории реновации составляет 20 га, здесь планируется возвести более 200 тыс. кв. м жилья.

В квартале Малая Охта располагаются пять домов, которые по программе развития территорий подлежат сносу. Площадь территории реновации составляет 2,5 га. Здесь будет построено почти 124 тыс. кв. м жилья.

## Динамика объема предложения жилья классов масс-маркет и бизнес в Красногвардейском районе Санкт-Петербурга в 2013 году, тыс. кв. м

Класс	I кв. 2013	II кв. 2013	III кв. 2013	IV кв. 2013
масс-маркет	62,0	98,2	114,4	120,5
бизнес	73,6	73,1	70,5	71,1

## Динамика средней цены предложения 1 кв. м. жилья классов масс-маркет и бизнес в Красногвардейском районе Санкт-Петербурга, тыс. рублей/кв. м

Район	февр. 2013	март 2013	апр. 2013	май 2013	июнь 2013	июль 2013	авг. 2013	сент. 2013	окт. 2013	нояб. 2013	дек. 2013	январь 2014	февр. 2014
масс-маркет	79,5	79,7	79,7	75,4	72,2	71,9	76,8	76,6	71,1	76,5	72,7	73,2	71,2
бизнес	133,9	135,2	137,2	136,3	140,3	140,9	141,1	143,2	140,1	143,8	144,4	143,0	145,1

Источник: «Петербургская недвижимость»

Закрывать вакансии  
просто на hh.ru

Более 14 000 000 посетителей в месяц\*  
Более 340 000 проверенных работодателей  
Более 300 000 открытых вакансий  
Более 440 000 приглашений в неделю

hh.ru  
HeadHunter

\*По данным LiveInternet за октябрь 2013



**ГК «ЦДС»**

www.cds.spb.ru  
 Офисы отдела реализации:  
 +7 (812) 320-12-00 – Санкт-Петербург, 4-я Советская ул., д. 37а  
 8 (800) 555 80 70 – бесплатный телефон для региональных покупателей

ГК «ЦДС» – один из лидеров отрасли, на протяжении 15 лет работает на строительном рынке Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Сейчас в стадии реализации находятся 16 жилых комплексов. Это готовые и строящиеся дома, а также проекты комплексного освоения территории с объектами социальной инфраструктуры.

Приобретение квартир осуществляется посредством вступления в ЖСК и уплаты взносов. Подробная информация о вступлении в ЖСК в отдел реализации. С информацией о застройщике и о проекте строительства можно ознакомиться на сайте www.cds.spb.ru

**ЖК «Мушинский посад»**

п. Мурино (10 мин. пешком от ст. м. «Деятино»)

Цена: от 57 800 руб. за 1 кв. м.  
 (Рассрочка 0% до 4 лет, ипотека)  
 Срок сдачи: II очередь 1 корпус – I квартал 2016 г.

Проект комплексного освоения территории, планируется возвести школу и два детских сада. Благоустройство прилегающей территории: выделенные пешеходные зоны, пандусы, проезды, детские и спортивные площадки с тренажерами. Для удобства автомобилистов подземный паркинг на 157 автомобилей и гостевые парковочные места.

**ЖК «Пулковский 3»**

Пулковское ш./Дунайский пр. (15 мин. пешком от ст. м. «Звезда»)

Цена: от 82 025 руб. за 1 кв. м.  
 (Рассрочка 0% до 3,5 лет, ипотека)  
 Срок сдачи: III квартал 2015 г.

25-этажный кирпично-монолитный дом рассчитан на 395 квартир. В 15 минутах ходьбы – ст. м. «Звезда», в 5 минутах езды – м. «Московская». Для автомобилистов – гостевые парковочные места и наземная крытая автостоянка. Рядом с новостройкой – большое количество торговых-развлекательных комплексов, спортивные сооружения, предприятия бытового обслуживания.

**ЖК «Кантемировский»**

пр. М. Блохера/Кушелевская дорога (между станциями метро «Лесная» и «Пл. Мужества»)

Цена: от 79 475 руб. за 1 кв. м.  
 (Рассрочка 0% до 1,5 лет, ипотека)  
 Срок сдачи: IV квартал 2014 г.

Проект квартирной застройки, состоящий из восьми кирпично-монолитных домов высотой от 19 до 25 этажей, собственная инфраструктура: школы, детские сады, спортивные сооружения, подземные паркинги и помещения для коммерческого использования. Запланировано обустройство придомовых территорий, детских площадок и зон отдыха, дорог, парковок.

**ЖК «Весна»**

Всеголовский район, Кудрово (15 мин. пешком от ст. м. «Дыбенко»)

Цена: от 68 000 руб. за 1 кв. м.  
 (Рассрочка 0% до 3,5 лет, ипотека)  
 Срок сдачи: III очередь 6 корпус – IV квартал 2015 г.

Планируется возвести шесть домов из 22-25 этажей с использованием кирпично-монолитной технологии. Квартиры спроектированы по концепции «БК Стандарт. Базовый комфорт», которая предполагает рациональные планировки и компактную площадь, достаточную для комфортной жизни. Рядом с ЖК «Весна» находится выезд на КАД.

**ЖК «Северные высоты 2»**

пос. Бугры, ул. Школьная

Цена: от 66 600 руб. за 1 кв. м.  
 (Рассрочка 0% до 1 года, ипотека)  
 Срок сдачи: апрель 2014 г.

Новый современный жилой комплекс располагается на севере города, в поселке Бугры. Прекрасная экология района делает жилые комплексы в районе метро «Парнас» привлекательными для семей с детьми. Недалеко находятся популярные загородные курорты «Охта-парк», «Северный склон», «Игора». Удобное расположение у развилки КАД.

**Поселок таунхаусов «Кантеле»**

пос. Репино

Цена: 81 334 руб. за 1 кв. м.  
 (Рассрочка 0% до 1 года, ипотека)  
 Срок сдачи: доработка

Поселок таунхаусов «Кантеле» располагается в престижном Курортном районе Санкт-Петербурга, в 15 минутах ходьбы от ж/д станции «Репино». Поселок «Кантеле» полностью обеспечен внутренними коммуникациями – электричеством, холодной и горячей водой, телефонией, высокоскоростным Интернетом, спутниковым телевидением.

**Жилой дом на пр. Луначарского, 40**

ул. Луначарского, д. 40 (пешком от ст. м. «Звезда» и «Пл. Просвещения»)

Цена: от 113 049 руб. за 1 кв. м.  
 (Рассрочка 0% до 1 года)  
 Срок сдачи: апрель 2014 г.

Небольшой, одноподъездный 15-этажный кирпично-монолитный жилой дом расположен в сплочившемся обжитом микрорайоне, в уютном и спокойном месте между Выборгским шоссе и пр. Луначарского. Стиль и концепция дома, организация пространства, площадок и мест для отдыха – здесь все продумано для комфортной жизни.

**ЖК «Новое Мурино»**

пос. Мурино

Цена: от 62 900 руб. за 1 кв. м.  
 (Рассрочка 0% до 4 лет, ипотека)  
 Срок сдачи: V очередь 6,8 корпус – II квартал 2015 г.

Рядом со станцией метро «Деятино» (15 мин. пешком) возводится жилой квартал «Новое Мурино». Это проект комплексной застройки микрорайона с собственной инфраструктурой – помимо жилых домов здесь будут школа, детские сады, спортивные сооружения и паркинги. На первых этажах будут расположены магазины, отделения банков, салоны красоты и пр.

**СК «Навис»**

www.sk-navis.com  
 Тел.: +7 (812) 702-38-38

Строительная компания «Навис» работает на строительном рынке Санкт-Петербурга и Ленинградской области с 1988 года и была известна как «Фирма ССМ-2». Сегодня компания реализует два проекта – ЖК «Созвездие» рядом с метро «Деятино» и загородный малоэтажный комплекс «Щегловская усадьба» (пос. Щеглово, Всеволожский район Ленинградской области).

Проектная декларация размещена на сайте компании www.sk-navis.com

**ЖК «Созвездие»**

пос. Мурино, земли САОЗТ «Ручьи»

Цена: 1-комн. кв. – от 2,3 млн руб.  
 2-комн. кв. – от 4,2 млн руб.  
 15% скидки при единовременной оплате.  
 0% рассрочка на 2 года.  
 Срок сдачи: I очередь – 2014 год, II очередь – I кв. 2015 года, III очередь – II кв. 2015 г.

18-, 25-этажный кирпично-монолитный комплекс возводится в 800 м западнее ст. м. «Деятино» и ж/д станции «Мурино». Приобретение осуществляется путем вступления в ЖСК «Созвездие» и уплаты взносов.

**«Щегловская усадьба»**

пос. Щеглово, в 5 км от Всеволожска, в 15 км от КАД

Цена: 2-комн. кв. с отделкой – от 2,24 млн руб.  
 Срок сдачи: ключи в этом году!

Малоэтажный жилой комплекс в пос. Щеглово, в 5 км от Всеволожска, в 15 км от КАД. Приобретение осуществляется путем вступления в ЖСК «Щегловская усадьба» и уплаты взносов.

**ИСГ «МАВИС»**

www.mavis.ru  
 г. Санкт-Петербург, дорога на Турухтаньских островах, д. 6  
 Тел.: +7(812) 448-66-88

Инвестиционно-строительная группа «МАВИС» является застройщиком, заказчиком и генподрядчиком и осуществляет полный комплекс работ по реализации проекта – от разработки концепции проекта до ввода объекта в эксплуатацию. Приоритетным направлением деятельности является строительство многоквартирных жилых домов.

С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте

**ЖК «Виктория»**

Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи»

Сроки сдачи:  
 I очередь – IV квартал 2015 г.  
 II очередь – II квартал 2016 г.

Кирпично-монолитный жилой комплекс «Виктория» находится всего в 200 м от станции метро «Деятино», рядом расположен удобный выезд на КАД. В состав жилого комплекса «Виктория» входят 10 корпусов высотой от 14 до 24 этажей.

**ЖК «Мечта»**

Ленинградская область, пос. Мурино, Привокзальная площадь, уч. 1

Срок сдачи: V очередь – IV квартал 2014 г.  
 VI очередь – I квартал 2015 г.  
 VII очередь – I квартал 2015 г.

Жилой комплекс «Мечта» располагается в новом современном районе в 100 м от станции метро «Деятино». Жилой комплекс состоит из 13-23-этажных кирпично-монолитных корпусов, первые четыре очереди строительства ЖК «Мечта» сданы и заселены. Завершение строительства комплекса намечено на 2016 г.

**ЖК «Прогресс»**

Ленинградская область, Всеволожский район, массив Кудрово, уч. 2

Срок сдачи: I очередь – август 2014 г.  
 II очередь – IV квартал 2014 г.  
 III очередь – IV квартал 2015 г.

Жилой комплекс «Прогресс» возводится в Кудрово, рядом с ТРЦ «МЕГА Дыбенко», в активно развивающемся и экологически чистом районе. Строительство шести разновысотных кирпично-монолитных корпусов разбито на несколько очередей, в состав комплекса входит детский сад. Окончание строительства всего комплекса намечено на 2016 г.

**ГК «РосСтройИнвест»**

www.rsti.ru  
 пр. Дробылева, д. 17  
 Телефон отдела продаж: (812) 331-50-00

Группа компаний «РосСтройИнвест» создана в 2003 году. Основные направления деятельности: строительство, девелопмент, проектирование и архитектура. В портфеле компании уже есть введенные в эксплуатацию жилые дома. В данный момент ГК «РосСтройИнвест» строит еще четыре жилых комплекса. Кроме того, ГК «РосСтройИнвест» принимает активное участие в развитии городской инфраструктуры и работает по государственным контрактам.

Проектная декларация на сайте www.rsti.ru

**ЖК «Город мастеров»**

г. Санкт-Петербург, Калининский район, пр. Маршала Блохера, д. 15

Ф3-214  
 Срок сдачи: III квартал 2016 г.

Жилой комплекс «Город мастеров» является миниатюрным воплощением Северной столицы. В проекте комплекса реализуется идея гармоничного сочетания разных архитектурных стилей Санкт-Петербурга. Жилой комплекс «Город мастеров» представляет собой два здания П-образной формы, 15-16 этажей, с уютными и тихими дворами.

**ЖК «Земляничная поляна»**

Ленинградская область, г. Всеволожск, Пуговецкий проезд, участок 1

Ф3-214  
 Срок сдачи: III квартал 2015 г.

Малоэтажный жилой комплекс «Земляничная поляна» – уникальное сочетание полноценной жизни на природе и комфорта городской квартиры. Комплекс расположен во Всеволожске, на расстоянии 9 км от Северной столицы. Объект строится по европейской технологии с сохранением ландшафта. Вблизи комплекса расположены три озера и Румбовский парк.

**ЖК «Утренняя звезда»**

Санкт-Петербург, Калининский район, пр. Маршала Блохера, д. 8

Ф3-214  
 Срок сдачи: II квартал 2015 г.

Жилой комплекс «Утренняя звезда» расположен на пр. Маршала Блохера. В шаговой доступности комплекса находятся школы, поликлиники, детский сад, супермаркеты и прочее. Ближайшая станция метро – «Лесная».

**ЖК «Дом с курантами»**

Санкт-Петербург, Приморский район, пересечение ул. Оптиков и Туристской ул.

Ф3-214  
 Срок сдачи: IV квартал 2015 г.

ЖК «Дом с курантами» – 16-этажный монолитный комплекс. Фасад выполнен из вентилируемого керамогранита. Инфраструктура микрорайона хорошо развита. Ближайшая станция метро – «Старая Деревня». Поблизости находится выезд на Приморское шоссе, что позволяет удобнее добираться до популярных мест загородного отдыха.

**ЖК «Князь Александр Невский»**

Санкт-Петербург, Невский район, пр. Обуховской Обороны, д. 138, к. 2

Срок сдачи: дом сдан

ЖК «Князь Александр Невский» был введен в эксплуатацию в декабре 2012 г. Сейчас это самый высокий жилой дом Санкт-Петербурга. Высота здания – 100 м. Дом на 1600 квартир обеспечен всей необходимой социальной инфраструктурой, от лектории до салона красоты. С декабря 2013 года в нем открыт культурно-образовательный центр и придомовый храм.

**ИСК «Отделстрой»**

www.otdelstroy.spb.ru  
 Тел.: +7 (812) 670-01-01

Время работы офиса на Светлановском пр., д. 115/1:  
 пн.-пт. 9:00 – 18:00

Представительство на объекте «Новый Оккервиль»  
 пн.-чт. 11:00-18:00, пт. 11:00-16:00, вс. 12:00-17:00, сб. – выходной

Проектная декларация размещена на сайте компании

**ЖК «Новый Оккервиль»**

ул. Дыбенко / пр. Соллидарности, 15 мин. пешком от метро «Ул. Дыбенко»

Срок сдачи:  
 III очередь (1-2-й пуски) – сдана досрочно.  
 III очередь (3-й пуск) – I кв. 2015 г.  
 III очередь (4-й пуск) – IV кв. 2016 г.

15 минут ходьбы от метро «Ул. Дыбенко». Безупречная экология (река с пляжем, парк «Оккервиль» с велодорожкой и в 150 м от дома). Садик, спорткомплекс, школа, поликлиника, магазины – прямо во дворе. Вместительные парковки. Квартиры от 29 до 150 кв. м.

# Плотный рынок

**Кристина Наумова /** Рынок проектных организаций в Петербурге насыщен и высококонкурентен. При этом эксперты отмечают, что места на рынке хватает и крупным, и небольшим проектным бюро.

Руководитель проектов NAI Besar в Петербурге Любовь Ефимова отмечает, что сейчас на городском рынке присутствует большое количество проектных организаций, однако не все из них обладают достаточным опытом проектирования и квалифицированными кадрами в штате для реализации крупных строительных проектов. Именно поэтому такие компании участвуют в тендерах на небольших и простых проектах, к которым не предъявляются высокие требования по общестроительным и инженерным разделам.

Директор по проектированию STEP Лидия Ушакова отмечает, что в отрасли «деятельность в области архитектуры, инженерно-техническое проектирование в промышленности и строительстве» на конец прошлого года работало более 5 тыс. организаций. Около 35% проектных компаний приходилось на жилищное строительство, 22% – на строительство транспортной инфраструктуры, 43% – прочей инфраструктуры, в том числе энергетики, промышленного и коммерческого строительства.

Управляющий директор ORIGIN CAPITAL Сергей Богданчиков полагает, что рынок проектных организаций характеризуется высокой конкуренцией. «Постоянно растет число молодых талантливых специалистов, недавно закончивших университет. Но у таких компаний есть существенный недостаток. Руководители больших организаций – хорошие проектировщики и архитекторы, но 80% из них – плохие бизнесмены. Мало кто может проектировать готовый бизнес для собственника. Поэтому, несмотря на высокую конкуренцию, рынок проектных организаций способен вместить профессиональные проектные организации, ориентирующиеся на создание бизнеса для заказчика», – рассуждает господин Богданчиков.

За реализацию крупных проектов, реализуемых в Петербурге, конкуренция разворачивается между ведущими про-



ектными организациями города, такими как архитектурные мастерские Земцова, Герасимова, Григорьева, Цыцина, говорит госпожа Ефимова. «Таких проектных организаций на рынке немного, но они имеют в штате комплекс необходимых проектировщиков, обладающих огромным опытом проектирования, что позволяет перечисленным выше проектным организациям разрабатывать проекты зданий любой сложности и назначения», – уточняет эксперт.

Директор по развитию Rumpu Анна Иванова характеризует рынок проектных организаций таким образом. «Одна его часть – наследие советских проектных институтов, государственные проектные организации. Большую долю рынка занимают собственные мастерские архитек-

торов, представительства крупных европейских проектных бюро и современные компании, предлагающие услуги проектирования. Есть и частные специалисты. Для получения заказов такой человек должен обладать определенными лицензиями. Чаще всего к услугам частных обращаются по малоэтажным индивидуальным домам, либо небольшим постройкам, не требующим прохождения экспертизы», – говорит госпожа Иванова.

Финансовый директор компании «ГРАСТ» Татьяна Катаева также отмечает высокую конкуренцию на рынке проектирования жилых объектов. Госпожа Катаева рассказывает, что компании можно классифицировать в зависимости от объектов проектирования. Это фирмы, которые специализируются на проектиро-

вании жилых комплексов, многоэтажных домов, общественных зданий. Отдельно выделяют компании, специализирующиеся на проектировании промышленных объектов. Представлены также фирмы, проектирующие в основном малоэтажные дома, коттеджи, перепланировки. Отдельная категория проектных работ – проектирование объектов повышенной опасности. Кроме того, на рынке работают компании, специализирующиеся на проектировании реконструкции исторических объектов.

Зачастую проектные организации имеют небольшой штат сотрудников, продолжает госпожа Катаева. Как правило, это архитекторы и несколько конструкторов. Такие компании в случае заключения договора привлекают на субподряд проектировщиков-фрилансеров или компании на отсутствующие разделы проекта. Крупных проектных организаций, которые имеют в своем штате специалистов по всем разделам проекта, организованных по принципу проектных институтов, на рынке Петербурга немного. Это обусловлено нестабильностью строительного рынка, а также большой долей постоянных расходов на содержание всей структуры. Конечно, такие организации обеспечивают более мобильный, слаженный и профессиональный подход к разработке проектной документации», – рассказывает Татьяна Катаева.

**Распределение специализации проектных компаний по видам деятельности, %**



Источник: STEP

## Независимость как залог успеха

**Кристина Наумова /** Сегодня нередко крупные строительные компании имеют в своей структуре проектные подразделения. Участники рынка полагают, что не всегда это правильное решение.

Сергей Богданчиков констатирует, что многие крупные компании для снижения издержек имеют свои проектные организации. «Но если внешние организации бизнес-ориентированы и мотивированы на борьбу за проект, то проектные организации в структуре компании варятся в собственном соку. Другое дело с крупными холдинговыми компаниями, функции которых разобраны по разным подрядным группам. Это правильная форма ведения бизнеса, поскольку компания уже хорошо знает всех подрядчиков, оперативно реагирует на изменения. Если

речь идет о проектом бюро, то она должна реализовывать как внутренний проект, так и продавать услуги во внешнюю среду по рыночной стоимости», – рассуждает господин Богданчиков. Наличие проектной компании в структуре зависит от специфики управленческой стратегии организации, отмечает Любовь Ефимова. С одной стороны, по ее словам, крупным застройщикам выгодно иметь собственные проектные структуры, поскольку в таком случае есть уверенность в должном уровне квалификации персонала, а также в экономии на стоимости услуг по проектированию. С другой стороны, проектная структура нужна застройщикам, либо выделять организацию в отдельное

коммерческое подразделение с выходом на открытый рынок. А это, в свою очередь, требует дополнительных управленческих и временных ресурсов, говорит эксперт. Анна Иванова отмечает, что большинство крупных застройщиков имеют свой штат проектировщиков. «В этом есть и минусы, и плюсы. Одним из плюсов является условное сохранение бюджета на проектирование, абсолютно очевидно, что зарплатный фонд по сравнению с гипотетической стоимостью внешнего контракта на проектирование – сумма меньшая. Как говорят, постоянство – признак мастерства. Однако так ли хорошо постоянство в проектировании? Если мы говорим об архитектуре – однозначно нет», – рассуждает госпожа Иванова. В такой ситуации от каждого застройщика мы

рискуем получить очередное «Купчино» с серийными домами, говорит эксперт. Она подчеркивает, что уникальность и индивидуальность – первое, зачем стоит привлекать архитекторов со стороны, выполняющих инженерные разделы, например, своими силами. «В дополнение к этому нужно понимать, что опыт работы независимой компании, работающей с несколькими проектировщиками, зачастую более ценен в работе по сравнению с опытом собственного бюро, сконцентрированного только на объектах застройщика. Конечно же, такая информация стоит дороже, чем обеспечение работы своих сотрудников, но и ценится гораздо выше», – добавляет Анна Иванова. Цены на проектирование растут, как, впрочем, и цены в целом по рынку, но рост происходит без резких скач-

ков, говорит Любовь Ефимова. Стоимость проектирования, по ее словам, зависит от сложности проекта, а именно от наличия подземных этажей, высоты здания, наличия встраиваемых помещений, таких как рестораны, фитнес, магазин, требующих разработки технологических разделов. Обычно затраты на проектирование относительно общей стоимости проекта варьируются от 5 до 8%. Сергей Богданчиков отмечает, что на рынке проектных организаций большую роль играет имя архитектора и бренда, поэтому стоимость проекта сильно варьируется по рынку. «Конечно, все стремится сэкономить, но стоит учитывать, что, сэкономив на этапе проектирования, можно столкнуться с большими потерями на этапе строительства. Профессионалы в компании высоко оплачиваются, соответственно, выше и стоимость услуг. Поэтому если речь идет о дорогостоящем инвестиционном проекте, то экономи-

чески целесообразней обращаться в профессиональные бюро с соответствующим ценом, поскольку такие проекты сопровождаются высокими рисками», – предупреждает господин Богданчиков. Анна Иванова отмечает, что стоимость работ иностранных архитекторов выросла в связи с увеличением курсовой разницы. В целом стоимость работ зависит от объема проектирования и от типологии жилья. Идеальная цена метра проектирования – 5% от стоимости строительства, но до этих цифр нам еще расти и расти, констатирует госпожа Иванова.

цифра

5%

от стоимости проекта составляют затраты на проектирование

# Александр Стрельников: «В Красной Поляне еще потребуется наша помощь»

**Тамара Назарова** / Три с половиной года, с 2009-го по конец 2013-го, группа компаний «ГЕОИЗОЛ» работала над устройством инженерной защиты территории горного кластера в олимпийском Сочи. Однако и после проведения Олимпиады-2014 Красная Поляна остается для группы важной производственной площадкой, подчеркнул Александр Стрельников, коммерческий директор ГК «ГЕОИЗОЛ». ➔

## – На каких именно объектах вы работали в Красной Поляне?

– После того как город Сочи был выбран столицей Олимпийских игр – 2014, за основными государственными корпорациями были закреплены и основные кластеры проведения Игр и их инфраструктура. Один из этих кластеров – горный в поселке Красная Поляна – достался ОАО «Газпром». Речь шла о создании биатлонно-лыжного стадиона (с соответствующими трассами и стрельбищем), инженерной и социальной инфраструктурой: гостиниц, коттеджного поселка, автомобильной дороги до места проведения соревнований, а также канатных дорог – и классических, и крупных, так называемых 3S, позволяющих перевозить в кабине до 40 человек.

Прежде всего, генеральный подрядчик – компания «Росинжиниринг» – попросил нас включиться в процесс проведения инженерно-геологических изысканий и выполнения проектных работ. В наш первый визит в Красную Поляну площадка будущего строительства представляла собой густо поросшее лесом горные склоны с отсутствием необходимой для строительства инфраструктуры – складских площадок, общежитий, с достаточно сложными условиями для доставки техники, людей и материалов по единственной дороге в Красную Поляну. Поэтому надо было не только выполнить проект строительства названных сооружений, но и выстроить логистическую, технологическую цепочку, обеспечивающую скорейшее выполнение этих работ.

Горы в окрестностях Сочи по геологическим меркам достаточно молодые, и потому любое сооружение при проектировании рассчитывалось на максимальную сейсмичность. Как следствие, потребовалась достаточно масштабная стабилизация склонов (подпорными стенками на свайном и естественном основании, нагельными полями, удерживающими сооружениями, селебарьерами и т. д.). Причем когда на базе олимпийского мастер-плана была проанализирована инженерно-геологическая ситуация, окончательный объем инженерной защиты территории горного кластера оказался столь значительным, что существенно повлиял на стоимость проекта. Только ГК «ГЕОИЗОЛ» в Красной Поляне выполнила не менее 4 тыс. свай, работ по устройству нагельных полей из грунтовых анкеров типа GEOIZOL-MP собственного производства и немецких аналогов общим объемом не менее 400 тыс. пог. м, а работ



1, 2, 3 – устройство нагельных полей в труднодоступных условиях

по устройству монолитных железобетонных стен с последующим креплением их тяжелыми грунтовыми анкерами – объемом не менее 100 тыс. пог. м.

Олимпийский проект для нашей организации, как и для многих наших коллег, стал, безусловно, знаковым.

Причем его значимость заключалась не только в объемах выполненных работ, но и в новых решениях, технологиях, длительности производства работ. Поэтому можно смело говорить о том, что в истории ГК «ГЕОИЗОЛ» это один из самых масштабных проектов. Но и для российской строительной индустрии это, в общем-то, объект, сравнимый разве что с БАМом. Когда в нашей стране начнется следующая такая масштабная стройка – сказать сложно.

## – В чем проект горного кластера для вас стал беспрецедентным?

– Мы впервые столкнулись с выполнением работ в столь специфических горных условиях. Очень сложный рельеф местности не позволял использовать традиционным образом имеющееся оборудование и нередко требовал привлечения дополнительных специальных механизмов, которыми на момент входа в проект мы не располагали. Временами речь шла о работах по устройству нагельных полей на откосах более 45, а то и 70 градусов. Фактически это был промышленный альпинизм: на склонах висели не только наши рабочие, но и техника. При этом в зону производства работ надо было еще доставлять основные материалы: воду, цемент, бетон. Поэтому прежде всего нам пришлось приобрести достаточное количество специализированной техники.

Наверное, 70% всего времени работы в Красной Поляне мы провели в услови-

ях полного бездорожья. В связи с этим был полностью обновлен парк вездеходной техники, дополнительно были приобретены и сконструированы механизмы для устройства анкеров и нагелей в труднодоступных условиях – это и станки Morat, и горные экскаваторы Kaiser, и горные буровые станки ПБ-260, сконструированные и выпущенные Пушкинским машиностроительным заводом (входит в ГК «ГЕОИЗОЛ»).

Достаточно большой объем интересных решений был предложен нашей проектной группой – ООО «ГЕОИЗОЛ Проект». В частности, решения по применению анкеров TITAN ISCHEVECK и их более надежных и дешевых аналогов GEOIZOL-MP, позволяющих с помощью легких станков выполнять работу по закреплению больших массивов грунта на склонах вблизи объектов строительства.

С учетом геологических особенностей Красной Поляны нашим конструкторам удалось правильно рассчитать тяжелые удерживающие сооружения, такие как подпорные стены с длиной свай до 40 м. Так, на стрельбище биатлонного стадиона было выполнено свайное основание буронабивными сваями метрового диаметра, и на этом основании поднята стенка, закрепленная пятью рядами анкеров. Эту стену с мишенями и олимпийскими кольцами мы в компании наших родных и друзей наблюдали каждый раз, более за наших биатлонистов на Олимпиаде.

## – А что в олимпийском проекте стало для вас полной неожиданностью?

– К нашему удивлению, на начальном этапе работ в Красной Поляне город Сочи не был готов к обеспечению такой крупной стройки, как олимпийская. Ощущался значительный дефицит основных материалов,

бетона, металлопроката. Были проблемы с организацией проживания и устройства производственной базы. Вместе с нашими партнерами и генеральным подрядчиком мы принимали необходимые консолидированные меры: ставили бетонные заводы непосредственно на точках, приближенных к месту производства работ, договаривались с монополистами, таким как ОАО «РЖД», о квотах и доставке объемов основных инертных материалов. Ситуация осложнялась тем, что единственная транспортная автомобильная артерия к городу Сочи, проходящая через перевал, не могла пропускать большегрузы, поэтому было организовано паромное сообщение между Новороссийском и Сочи. Если бы на момент начала работы мы понимали, с какими проблемами столкнемся, наверное, нам удалось бы сделать эту работу быстрее и, возможно, с меньшими издержками.

## – Какова судьба сочинского филиала ГК «ГЕОИЗОЛ» по завершении олимпийской стройки?

– Мы задумались об этом еще в начале прошлого года и всерьез озаботились развитием работы в южном направлении. Например, вошли в проект строительства газопровода «Южный поток», приступили к работам на компрессорных станциях «Русская» (крупнейшая в Европе) и «Казачья». Мы активно начали сотрудничать с ОАО «РЖД», занимаемся строительством объекта по заказу компании «Роснефть». Безусловно, эти проекты не в состоянии занять весь наш персонал, который к моменту завершения работ трудился в Красной Поляне, но мы понимаем: чтобы воплотить в жизнь замыслы заказчика о создании круглогодичного горнолыжного курорта с центром базирования в Красной Поляне, еще потребуется наша помощь. Надеемся, что заказчик к нам обратится с предложением о продолжении производства работ. Сейчас такие переговоры идут, и ряд аспектов уже согласован.

## – Готовы ли войти в какие-либо проекты в Крыму?

– В данный момент мы ведем работы на Шницбергене, готовимся выехать на Камчатку, ранее работали в Туркменистане и Таджикистане. Так что географическое расположение потенциальных объектов нас не пугает. Мы понимаем, что в Крыму будет большой объем наших профильных работ, готовы к ним, и такие предложения уже поступают.



4, 5 – устройство анкеров систем подпорных стен;  
6 – построенная 17-километровая дорога к биатлонно-лыжному стадиону

# Лев Каплан: «Пока есть силы, буду бороться»

**Лидия Горборукова** / Лев Каплан широко известен среди руководителей и специалистов строительной отрасли Петербурга и всей России не только как заслуженный экономист, профессор, почетный строитель России, почетный академик РАН, академик Международной академии инвестиций и экономики строительства. Для компаний малого и среднего бизнеса это в первую очередь основатель и бессменный директор «Союзпетрострой», который в течение 19 лет является рупором строительных предприятий и отстаивает их интересы как на городском, так и на федеральном уровнях. ➔

В канун своего 85-летия Лев Моисеевич дал интервью газете «Строительный Еженедельник» и представил свое видение дальнейшего развития строительного комплекса Петербурга, а также отметил, что продолжит бороться за создание конкурентной среды в строительном комплексе города.

Фото: Нина Юркова



– Уже много лет вы возглавляете «Союзпетрострой». Оправдывает ли эта организация надежды, которые были связаны с ее созданием?

– История образования «Союзпетрострой» примечательна. К концу 90-х годов прошлого века исчезла командная система – ушли в небытие Главстрой, Минстрой и т. д. Началась приватизация строительных компаний, которые оказались в рыночной экономике. Но одновременно они были в растерянности, потому что не понимали сути происходящего.

В то время я был заведующим кафедрой повышения квалификации строителей в ЛИМТУ. Совместно с Манчестерским университетом науки и технологии кафедра выиграла грант «Западные методы менеджмента в строительстве». Теорию по курсу рыночной экономики западные специалисты читали в ЛИМТУ, а практику представители питерских строительных компаний проходили в Манчестере на базе профильных компаний. В итоге в рамках данного проекта обучение прошли 60 руководителей строительных предприятий города. Среди них были Василий Бирюков, Виктор Евдокимов, Михаил Зарубин и другие. По окончании обучения, когда мы приехали в Петербург из Германии и Франции, мы решили создать «Союзпетрострой». Участники соглашения настояли на том, чтобы я целиком возглавил эту работу.

В то время организация стала первым в России общественным объединением в строительной отрасли Петербурга и сыграла большую роль в становлении рыночных отношений в этой сфере. Уже потом появился Союз строительных объединений и организаций (ССОО), с инициативой создания которого также выступил «Союзпетрострой». Первым нашим направлением стала диверсификация союза, то есть включение в его состав различных участников инвестиционно-строительного комплекса Петербурга. Например, сейчас строительные компании занимают примерно 55% от общего числа компаний, входящих в союз, производители строительных материалов – 25%. Есть в наших рядах и четыре профильных вуза (политехнический университет, СПбАСУ, ФИНЭК и др.), пять банков (в том числе банк «Санкт-Петербург»), 10 профильных издательств. Кстати, именно «Союзпетрострой» был инициатором создания газеты «Строительный Еженедельник» 12 лет назад.

Второе направление нашей деятельности – это забота об организациях малого и среднего бизнеса. А третье – информационная поддержка иностранных компаний, работающих в Петербурге и Ленобласти.

На протяжении многих лет мы поддерживали и развивали все эти линии деятельности. Однако крупные строительные компании обособились, и сегодня 90% наших членов – это представители малого и среднего бизнеса, защитником которых и является «Союзпетрострой».

В настоящее время «Союзпетрострой» остался одной из немногих общественных структур, которая не превратилась в СРО. Мы продолжаем выполнять свои важнейшие функции – осуществлять деловое взаимодействие между членами: проводить конференции, круглые столы, организовывать дискуссии и т. д., взаимодействовать с органами власти, чтобы доносить

еще пять профильных организаций: СРО НПКСК «Союзпетрострой-Стандарт», СРО НПП «Союзпетрострой-Проект», СРО НП «Союзпетрострой-Энергоаудит», ООО «Союзпетрострой-Эксперт» и ООО «Союзпетрострой-Инновации».

– На чем конкретно сегодня сосредоточено внимание специалистов «Союзпетрострой»?

– Недавно мы подготовили проект закона «О развитии малого и среднего строительного предпринимательства в городском хозяйстве Санкт-Петербурга». Он направлен на то, чтобы коренным образом переломить ситуацию, сложившуюся

субъектов малого и среднего предпринимательства.

Новый законопроект, созданный специалистами «Союзпетрострой», как раз четко устанавливает жесткий порядок проведения закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд Петербурга в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта, проектно-исследовательских работ, а также поставок строительных материалов.

– Как в настоящий момент вы оцениваете состояние строительного комплекса Петербурга? На какие проблемы в отрасли нужно обратить более пристальное внимание?

– С моей точки зрения, строительный комплекс Петербурга находится в неудовлетворительном состоянии. Мы работаем на заделах прошлых лет. Создалась тяжелая ситуация с отсутствием объектов социальной инфраструктуры в проектах комплексного освоения территорий (КОТ). Долг города по детским садам и школам перед жителями составляет 600 млрд рублей. Это следствие того, что все эти годы мы попросту «гнали» квадратные метры и не задумывались о «социалке». Кроме этого, никто практически не заботился о развитии транспортной инфраструктуры, которая сегодня совершенно не успевает за жильем.

Думаю, что в свое время мы крайне увлеклись проектами комплексного освоения территорий. У нас одновременно было заявлено к реализации 40 таких КОТ. Даже китайцы говорили, что это невозможно. Эти проекты съели весь земельный ресурс в городе. А теперь они как грибы стали расти в приграничных к Петербургу

**Сегодня, по прошествии многих лет, я горжусь тем, что работал под руководством Александра Сизова, и мы совместно совершили революцию в домостроении**

требования компаний, входящих в наши ряды. Мы продолжаем быть объединяющей силой для компаний малого и среднего бизнеса, проблемами и трудностями которых кроме нас никто не занимается.

С другой стороны, переход строительной отрасли на саморегулирование отразился на численности членов «Союзпетрострой». Если три года назад в наших рядах состояло более 500 организаций, то сейчас осталась лишь половина. Это связано с тем, что компании не способны платить взносы в несколько общественных организаций одновременно.

Добавлю, что за время своего существования «Союзпетрострой» создал

в этом сегменте рынка. Дело в том, что с начала 2014 года в России вступил в силу ряд новых законов, которые открывают новые возможности для малых и средних строительных компаний. Речь идет, например, о ст. 30 Федерального закона № 44-ФЗ, которая содержит два пункта, принципиально важных для строительной отрасли. Первый говорит о том, что все объекты госзаказа до 20 млн рублей являются исключительно работой для предприятий малого и среднего бизнеса. А второй – что при реализации крупных проектов свыше 50 млн рублей заказчик в контракте вправе указывать субподрядчиков, соисполнителей из числа

районах Ленобласти – Десяткино, Мурино, Янино и т. д., где сегодня сосредоточено до 35% строящегося жилья.

Причин развития такой ситуации две – нехватка земли в Петербурге и наличие более внятных правил игры для застройщиков со стороны властей Ленобласти. Стоит отметить, например, реально работающую программу «Социальные объекты в обмен на налоги». Однако появляющиеся кварталы не вписываются в градостроительную среду сельских поселений. Там отсталая дорожная инфраструктура, инженерные сети не способны принять такой объем жилья, не хватает социальной инфраструктуры. Но не будем забывать, что земельные участки под строительство дают муниципалитеты, а не область. Региональные власти стараются как-то воздействовать на ситуацию, но не всегда это удается.

Оптимизма не добавляет и тот факт, что сегодня безнадежно устарел Генеральный план Петербурга. Его нужно не только пересмотреть, но и увязать развитие города с решением тех проблем, о которых я сказал выше. Когда я участвовал в обсуждении «Стратегии-2030», то обнаружил там два дефекта. Во-первых, этот документ совсем не носит рыночного характера. И вряд ли его реализация поможет переломить ситуацию, когда Петербург занимает 29-е место из 30 городов России по условиям ведения бизнеса и 22-е место по условиям вхождения в бизнес-среду. А во-вторых, стратегия мало уделяет внимания комплексному развитию города, а также не содержит количественных индикаторов движения вперед. В нем только лозунги, которые невозможно контролировать.

Очень большая проблема новых районов – это низкое качество строящегося жилья, слабое внедрение инноваций, отсутствие здоровой конкуренции. В конечном итоге это результат монополизма, сложившегося в строительной сфере Петербурга. Десяток крупных девелоперов в городе строят более 80% жилья и получают 95% прибыли. Число малых и средних предприятий в строительстве сократилось с 40% в 2005 году до 16% в 2013 году.

К сожалению, малым и средним предприятиям некуда приложить свои силы, и они попросту уходят с рынка. Это связано с тем, что вертикально интегрированные компании имеют своих специализированных подрядчиков и отказываются проводить аукционы на различные виды работ для остальных участников рынка. Монополизм приводит к застою. На мой взгляд, мы уже скатываемся в докапиталистический период развития.

**– В связи с этим что в дальнейшем будет происходить с ценами на жилье? Реально ли в данной ситуации сделать жилье в Петербурге доступным?**

– Уверен, что цены на жилье не будут снижаться до тех пор, пока существует монопольный сговор. Поскольку есть спрос, а предложение сокращается, то цены на квадратные метры будут расти. Вообще, современное деление жилья на классы – это игры девелоперов. Законодательство такого ранжирования не предполагает. В этой связи лозунг «доступное и комфортное жилье» повисает в воздухе, так как в условиях Петербурга комфортное жилье не может быть доступным. Вот такой парадокс. Потому что цена комфортного жилья составляет от 80 тыс. рублей за 1 кв. м, что явно не является доступным.

Недавно правительство Петербурга объявило, что будет выкупать на социальные нужды квадратные метры у застройщиков, а не будет строить самостоятельно. На эти цели планируется выделить из бюджета 7 млрд рублей. Два года назад в Петербурге возводилось 600 тыс. кв. м социальных «квадратов». Сегодня очередь на такое жилье составляет 181 тыс. семей. Тем не менее, я считаю, что инициатива города по выкупу домов у девелоперов обречена на провал. Во-первых, монопольный клан застройщиков не даст правительству Петербурга установить цену за квадратный метр в 56 тыс. рублей. А во-вторых, когда на рынке идет спрос на жилье по 80-90 тыс. за 1 кв. м, то нет смысла продавать его за значительно меньшую сумму. Уверен, что город должен строить социальное жилье самостоятельно. А для этого нужно работать активнее, искать новые участки, например выселять за городскую черту промышленные предприятия.

**– Как вы считаете, есть ли будущее у саморегулирования в строительстве?**

– Еще пять лет назад я лично выступал за внедрение и развитие института саморегулирования в строительстве. Но под этим термином я понимал самоуправление и самоорганизацию, создание условий для развития строительного бизнеса. В России же саморегулирование превратилось в техническую функцию выдачи допусков на различные виды работ. Но уже сам факт, что этот допуск получает компания, а не инженерно-строительный специалист, как за рубежом, нарушает все принципы саморегулирования. В компенсационных фондах СРО аккумулировано свыше 9 млрд рублей, и еще 200 млн рублей поступает ежемесячно в качестве членских взносов. Эти средства попросту изымаются из оборота строительных компаний.

Предполагалось, что СРО придут на смену государственному лицензированию и устранят коррупцию, но получилось все наоборот. Вместо государственных чиновников появилась огромная армия общественных. В итоге затраты на получение допуска в шесть раз больше, чем

## биография

**Лев Моисеевич Каплан, доктор экономических наук, профессор, заслуженный экономист РФ, почетный строитель России**

Родился 14 апреля 1929 года в Ленинграде. Житель блокадного города. В 1951 году с отличием закончил экономический факультет Ленинградского государственного университета.

15 лет работал руководителем экономических служб ряда строительных организаций города, в том числе крупнейшего в России строительного треста № 20 Главленинградстроя.

В 1962 году защитил кандидатскую диссертацию. С 1964 по 1995 годы пре-

подавал экономисту строительству в Ленинградском финансово-экономическом институте, Инженерно-экономическом институте и 25 лет заведовал кафедрой экономики и управления строительством Ленинградского института повышения квалификации по методам и технике управления (ЛИМТУ), на которой повысили квалификацию свыше 20 тыс. руководителей организаций строительного комплекса.

В 1980 году защитил докторскую диссертацию

и в 1981 году получил звание профессора. Почетный академик Российской академии наук, заслуженный экономист Российской Федерации, почетный строитель России.

Автор 205 научных трудов. Среди его учеников – четыре доктора экономических наук.

В 1995 году создал Санкт-Петербургский Союз строительных компаний «Союзпетрострой», бессменным вице-президентом и директором которого является по настоящее время.

на получение лицензии. Наконец, систему лицензирования финансировало само государство, а институт саморегулирования – строители.

В сложившейся ситуации есть два пути дальнейшего развития событий. Первый – это возвращение к лицензированию, но при условии, что будет создан тщательный контроль за выданными лицензиями. Второй путь – это коренная перестройка всей системы саморегулирования. То есть возврат к тем принципам, которые были заложены изначально в его идею.

**– Лев Моисеевич, какие самые яркие воспоминания у вас связаны с вашей профессиональной деятельностью?**

– Мне кажется, самым ярким временем является начало 60-х годов XX века, когда происходила организация домостроительных комбинатов, которые позволили решить жилищную проблему в городе. Совместно с будущим председателем Ленгорисполкома Александром Сизовым, который тогда руководил 19-м трестом Главленинградстроя, у нас появилась идея создания ДСК. Мы объединили в рамках одной строительной организации ранее разрозненные и самостоятельные юридические лица – заводы ЖБИ, управление по монтажу панелей, транспортные подразделения и т. д. Таким образом, в 1959 году появился первый в стране Полустровский домостроительный комбинат № 1, а потом и крупнейший Обуховский домостроительный комбинат № 2 и т. д. – всего в Петербурге было создано шесть домостроительных комбинатов.

Для того чтобы разработать положения о работе ДСК, была создана рабочая группа, куда вошел и я. После эти наработки

стали основой моей кандидатской и докторской диссертаций. Сегодня, по прошествии многих лет, я горжусь тем, что работал под руководством Александра Сизова, и мы совместно совершили революцию в домостроении.

**– На ваш взгляд, каких перемен сегодня не хватает Петербургу?**

– Прежде всего, не хватает целостной системы управления городом, и в особенности строительным комплексом. Я уверен, что самое пристальное внимание нужно уделить сочетанию градостроительного, пространственного и транспортного строительства в Петербурге. А чтобы реализовать это на практике, важно создать конкурентную среду, уйти от долевого строительства, наладить настоящую ипотеку, потому что сегодня она является потребителем кредитом на жилье с непосильными для большинства людей процентами. Для этого нужно, чтобы банки давали деньги застройщикам на условиях так называемого проектного кредитования, которое развито за рубежом. В данном случае застройщики не будут тянуть с вводом объекта, а будут заинтересованы получить прибыль за свой конечный продукт. С другой стороны, граждане будут жить в готовом жилье и выплачивать деньги банку. Я считаю, что сегодня Петербургу нужны перемены, которые диктует рыночная экономика. В течение 60 лет я занимаюсь проблемами строительной отрасли. Я бы мог бросить эту работу и уйти с головой в профессорскую деятельность. Без ложной скромности скажу, что строители умоляют меня не уходить и не прекращать деятельность «Союзпетростроя». Поэтому пока есть силы, авторитет и возможности, я буду бороться дальше.



Губернатор Георгий Полтавченко награждает Льва Каплана почетным знаком «За заслуги перед Санкт-Петербургом»



Лев Моисеевич играет роль объединяющего звена в строительной отрасли Петербурга между общественными организациями, бизнесом и властью

В 2014 году ОАО «Газпром» вложит 500 млн рублей в программы газификации Псковской области, передает [asinfo.ru](http://asinfo.ru). С 2012 по 2015 годы в развитие газоснабжения и газификации региона компания планирует вложить более 2 млрд рублей. В ближайшие четыре года корпорация планирует построить три газопровода-отвода и газораспределительную сеть (ГРС) Новоржев – Пушкинские Горы – Опочка, что позволит газифицировать не только этот муниципалитет, но и Куныинский, Новоржевский, Пушкиногорский, Опочечский и Усвяцкий районы. Модернизация теплоэнергетического комплекса идет в рамках подписанной в 2011 году программы строительства, реконструкции и модернизации теплоэнергетических объектов Псковской области. Всего в рамках программы планируется осуществить строительство и модернизацию 90 котельных. Объем инвестиций составит 5,5 млрд рублей. Также в планах на 2014 год строительство и реконструкция котельных в Невельском, Великолукском, Псковском, Пыталовском и Островском районах.

Общий объем финансирования комплексной программы «Доступная среда в Мурманской области» в 2014 году составляет более 228,9 млн рублей, из них средства областного бюджета – 201,4 млн рублей, средства местных бюджетов – 6,3 млн рублей. Софинансирование из федерального бюджета составит 21,22 млн рублей. Эти средства будут направлены на софинансирование расходов по обеспечению доступности объектов и услуг в приоритетных сферах жизнедеятельности инвалидов и других маломобильных групп населения, сообщает [asinfo.ru](http://asinfo.ru). Как подчеркнул министр труда и социального развития области Сергей Мякишев, средства федерального бюджета будут направлены на обустройство более 50 объектов социальной инфраструктуры для инвалидов и других маломобильных групп населения. «Средства получат 11 муниципальных образований, среди которых Александровск, Островной, Североморск, Ковдорский, Печенгский и Кольский районы, города с подведомственной территорией Полярные Зори, Оленегорск, Мончегорск, городские поселения Кандакаша и Мурмаши», – сообщил министр.

Гостиничный фонд Калининграда готов к приему чемпионата мира 2018 года на 86%, передает [asinfo.ru](http://asinfo.ru) со ссылкой на исследование гостиничной инфраструктуры городов России, которые будут принимать матчи чемпионата мира по футболу 2018 года, проведенное компанией KMPG. Минимальные требования по номерному фонду для каждого города, где будут проходить групповые этапы, – наличие 1680 номеров различной категории в 40-минутной доступности от главного стадиона. Для полуфинала это требование составляет не менее 4730 номеров, а для финала – 12 780 номеров. Кроме того, в городах должно быть не менее 6000 номеров в 100 км от стадиона для размещения болельщиков. По данным анализа KMPG, в Калининграде уже построено 86% требуемого номерного фонда, то есть 2340 комнат, достроить предполагается еще 377 гостиничных номеров.

# Аварийные регионы

Михаил Немировский / Регионы Северо-Запада рискуют сорвать исполнение 600-го указа Президента РФ в части расселения аварийного жилья – исполнение программ в округе сократилось на 20%. Регионы винят в такой пробуксовке жесткую политику Фонда ЖКХ и безответственность подрядчиков.

Тема расселения аварийного жилья на Северо-Западе обсуждалась в начале апреля на заседании Координационного совета в полпредстве. Как напомнил помощник полномочного представителя Президента РФ в СЗФО Сергей Зимин, согласно указу президента № 600 от 7 мая 2012 года к 1 сентября 2017 года в России должен быть расселен весь аварийный жилой фонд, признанный таковым на 1 января 2012 года. По его оценке, площадь аварийного жилищного фонда округа составляет 2,6 млн кв. м, это пятая часть всего аварийного фонда страны. Переселению из такого жилья в СЗФО подлежат почти 90 тыс. граждан. Однако согласно приведенной господином Зиминим статистике, за период 2012–2013 годов из аварийного жилого фонда было расселено всего 10 тыс. человек. Благодаря чему регионы за три года смогли расселить оставшиеся 80 тыс. человек, пока непонятно. «Давайте просто сядем и посчитаем, к какому году при такой динамике мы сможем решить проблему аварийного жилья, – сказал помощник полномочного представителя. – Способность регионов расселить этот фонд к 2017 году вызывает серьезные опасения на федеральном уровне».

## Официальная статистика

Согласно статистике Фонда ЖКХ, программы 2008–2011 года по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на территории СЗФО реализованы на 100%, переселено 20,5 тыс. человек. При этом в 2012 году реализация программ затормозилась – исполнение составило только 80% (переселен 2431 человек из 3051). В шести субъектах СЗФО (Мурманская, Архангельская, Калининградская, Ленинградская, Новгородская области и Республика Карелия) программы переселения 2012 года завершены менее чем на 100%. А в 2013 году объем расселенного жилья в СЗФО составил всего 92,2% по отношению к аналогичному периоду 2012 года. Согласно представленным субъектами СЗФО в Минрегион РФ сведениям, общая площадь многоквартирных домов, признанных до 1 января 2012 года аварийными, расселение которых не обеспечено финансированием, составляет 1 млн 50 тыс. кв. м. При этом НАО и Петербург планируют обеспечить переселение граждан без использования средств фонда, и свою статистику не отправляли. Общая сумма средств фонда, предоставленная в 2013 году по заявкам субъектов СЗФО, составила более 4,8 млрд рублей, с учетом софинансирования из бюджетов регио-



За 2012–2013 годы в СЗФО аварийное жилье сумели покинуть лишь 10 тыс. граждан

нов общий объем программ составил 8,3 млрд рублей. Данные средства направлены на расселение 14 859 человек из 1082 аварийных домов общей площадью 244,62 тыс. кв. м.

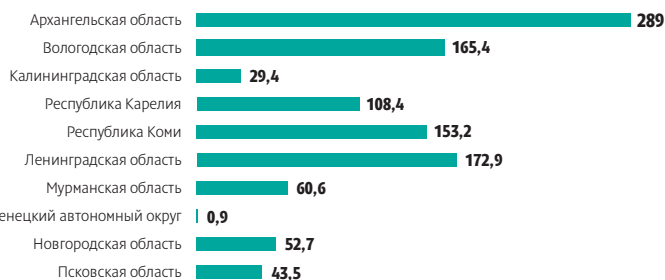
Одним из главных факторов, сдерживающих реализацию программ переселения, в фонде считают систематическое неисполнение обязательств регионов по переселению граждан и неосвоение предоставленного федеральной структурой финансирования. Так, по состоянию на 1 апреля 2014 года фонд приостановил финансирование программ пяти субъектов СЗФО. К слову, в 2012 году в этот же период Фонд ЖКХ «завернул» финансирование 10 из 11 регионов Северо-Запада. При этом Республика Карелия не только не предоставила заявку на финансирование из средств фонда, но и вообще не приступала к формированию региональной программы расселения аварийного жилья.

## Регионы в ответе

Отчитываясь на заседании совета, регионы-штрафники, потерявшие финансирование фонда, настаивали на том, что реализация программ проседает из-за изменившейся структуры финансирования со стороны ведомства. Если раньше регион обеспечивал 30% финансирования программы, а фонд – 70%, то с 2013 года это соотношение изменилось в обратной пропорции. Как рассказал заместитель

губернатора Новгородской области Юрий Маланин, в мае регион планирует устранить нарушения в Старой Руссе, где до сих пор не расселено 35 человек, и до 31 декабря 2014 года регион планирует полностью закрыть программу 2013 года, то есть переселить 150 человек. Заместитель губернатора отметил, что Фонд ЖКХ планомерно сокращает финансирование области. При разработке программы 2014 года фонд выделил региону 240 млн рублей, затем сократил транш до 124 млн рублей, в конце 2013 года финансирование было вовсе урезано до 91 млн рублей. «Необходимо обратиться в фонд с просьбой об изменении долей софинансирования программ. Приемлемым для субъектов было бы участие в размере не более 20%», – уверен чиновник. В Вологодской области на сегодняшний день требуется расселить 1100 домов, в которых проживает более 13 тыс. человек, сообщил начальник департамента строительства и ЖКХ области Сергей Воробьев. По его словам, первый этап региональной программы, расселение 32 тыс. кв. м жилья, будет завершён уже в 2014 году. «На первом этапе регион финансировал 15% программ, а 85% составили средства фонда. На втором, третьем и четвертом этапах от региона требуют уже до 70% финансирования программы. При такой нагрузке начать следующий этап расселения регион не может, – признался глава департамента. – Для дальнейшей реализации программы нам нужно 1 млрд рублей ежегодно». Справедливую критику со стороны совета получает Мурманская область. Согласно программе, в 2013 году новое жилье в регионе должны были получить 849 граждан, но в итоге дома так и не были построены. Провал программы министр строительства и территориального развития региона Андрей Изотов объяснил плохой работой подрядчиков и судебными тяжбами участников конкурсных процедур. Также министр отметил неспособность некоторых муниципальных образований в принципе контролировать госказ. Это вынудило Мурманскую областную думу принять решение уже с 2014 года передать проведение конкурсных процедур в этих муниципалитетах Министерству строительства.

## Жилой фонд СЗФО, признанный аварийным на 1 января 2012 года, тыс. кв. м



Источник: Фонд ЖКХ

# Развязать «серый пояс»

**Ирина Ахматова /** В Петербурге огромные площади в лаковых для девелоперов локациях заняты промзоной. Процесс освобождения этих территорий идет медленными темпами, так как у города отсутствует комплексная программа по выводу предприятий из исторического центра. ➔

На сегодняшний день 40% территорий исторического центра Петербурга, по оценкам Ольги Шарыгиной, управляющего директора департамента управления активами NAI Besag, занято промышленными предприятиями, тогда как в Европе эта цифра составляет около 10%.

Арсений Васильев, генеральный директор УК «УНИСТО Петросталь», говорит, что всего на территории Санкт-Петербурга можно выделить около 60 крупных промышленных зон, 26 из них подлежат редевелопменту, поскольку не соответствуют экономическим, социальным, экологическим и градостроительным условиям их развития.

По словам Владислава Фадеева, руководителя отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге, в целом в городе к промышленным зонам относятся около 11 тыс. га, из них около половины в среднесрочной перспективе могут быть подвергнуты редевелопменту.

«Процесс редевелопмента идет недостаточно быстрыми темпами, так как у города не существует комплексной программы по выводу предприятий из центра города», — сетует господин Васильев.

Ольга Трошева, руководитель КЦ «Петербургская недвижимость», отмечает, что большое количество промышленных территорий под редевелопмент (с точки зрения объемов возможной будущей застройки) сосредоточено в Московском и Невском районах. На каждый из них приходится 18-20% от общего объема заявленных проектов редевелопмента, значительный объем сосредоточен и в Адмиралтейском районе (13%), на Васильевском острове — порядка



В среднем затраты на реновацию 1 га бывшей промзоны обойдутся в 25-40 млн рублей в зависимости от количества строений и конструктива

8-10%, и есть потенциал на будущее. Далее идут Петроградский, Красногвардейский, Фрунзенский, Калининский районы.

Владислав Фадеев добавляет, что наиболее привлекательны для редевелопмента те территории, которые обладают отличной транспортной доступностью и хорошими видовыми характеристиками.

Промышленные участки под редевелопмент, расположенные вдоль водных артерий, представляют для инвесторов особый интерес.

«Перспективные для развития прибрежные территории сосредоточены на Васильевском острове вдоль наб. Лейтенанта Шмидта, Английской наб., на правых берегах Невы и Большой Невки, — перечисляет Арсений Васильев. — Большой потенциал земель сосредоточен в Красногвардейском районе, на Петровском острове, а также вдоль Выборгской, Ушаковской и Свердловской наб. Помимо участков в центре города освоение прибрежных

территорий ведется и в периферийных районах Петербурга».

По словам Марии Матвеевой, генерального директора ДК «Созвездие», исторически сложилось, что водные артерии Петербурга служили для перевозок тяжелых грузов для промышленных производств, поэтому заводы были сконцентрированы вдоль набережных. При этом сейчас стоимость земель, расположенных вдоль воды, выросла ввиду их хороших видовых характеристик, говорит госпожа Матвеева.

Юха Вятто, генеральный директор «Лемминкяйнен Рус», отмечает, что помимо участков, расположенных в центральной части города, привлекательными с точки зрения редевелопмента являются и районы вблизи центра — часть Выборгского и Калининского района, а также Московский район.

Проекты редевелопмента, по мнению Альберта Харченко, генерального директора East Real, в основном должны быть выполнены в формате mixed-use, то есть содержать в своем составе и жилье, и традиционные виды коммерческой недвижимости.

«При этом стоит отметить, что в Петербурге появляется новая тенденция: включение креативных пространств в проекты редевелопмента промышленных территорий, — делится наблюдениями господин Харченко. — Например, проект развития территории завода «Ленполиграфмаш» на Петроградской стороне будет включать в себя размещение инжиниринговых компаний, дизайнерских и инновационных проектов разного формата. Наличие небольшого креативного кластера в таком проекте может стать ядром притяжения общественного пространства, созданного внутри объекта».

## цифра

40%

территорий исторического центра Петербурга занято промышленными предприятиями

## Проблемный редевелопмент

**Ирина Ахматова /** Процесс редевелопмента в Петербурге носит точечный и стихийный характер. К тому же он осложнен рядом проблем и требует значительных финансовых вложений. Так, затраты на реновацию 1 га бывшей промзоны обойдутся примерно в 25-40 млн рублей.

По подсчетам Ольги Трошевой, руководителя КЦ «Петербургская недвижимость», сейчас в процессе реализации на той или иной стадии готовности находятся порядка 30 жилых комплексов, которые возводятся на бывших промышленных территориях. Это до 8-10% от объема первичного рынка Петербурга, то есть порядка 1 млн кв. м строящегося в городе жилья, поясняет госпожа Трошева. К ним Ольга Трошева относит территории в центральных районах города — Адмиралтейском (территории «Летомла»), Василеостровском районе (территории сталепрокат-

ного завода), Центральном районе (проект «Смолянский проект»), Петроградском (проект «Европа-Сити»). Есть территории в Московском районе (например, «Московский квартал» компании «Силловые машины») и в Приморском районе (комплекс на Приморском пр. от Setl City и квартал Riverside на Ушаковской наб.) и другие, добавляет эксперт. Юха Вятто, генеральный директор «Лемминкяйнен Рус», отмечает, что сейчас редевелопмент носит преимущественно точечный и стихийный характер, поскольку отсутствует единая концепция преобразования промышленных территорий. К тому же участники рынка отмечают, что процесс редевелопмента сопряжен с рядом проблем и требует немалых финансовых вложений.

По словам Альберта Харченко, генерального директора East Real, основная сложность проектов редевелопмента связана с тем, что действующим предприятиям необходимо решать вопрос о месте и сроках пере-

носа производства, что значительно увеличивает затраты. «Также часто территории заводов громадные и сильно разнесены территориально, при этом разные куски участка могут находиться в собственности различных структур или иметь различный статус владения, решение этих вопросов также удлинит и удорожит процесс редевелопмента», — поясняет господин Харченко. Мария Матвеева, генеральный директор ДК «Созвездие», к озвученным проблемам добавляет еще несколько: «Если объект причислен к памятникам архитектуры, то это накладывает определенные обязательства и ограничения по его эксплуатации. Также необходимо учитывать степень загрязненности почвы — некоторые площадки требуют значительных инвестиций в рекультивацию». Арсений Васильев, генеральный директор УК «УНИСТО Петросталь», говорит, что стоимость затрат на редевелопмент напрямую зависит от стоимости освобождения территории под новое строительство от

прежних пользователей. «В среднем затраты на реновацию 1 га бывшей промзоны обойдутся в 25-40 млн рублей в зависимости от количества строений и конструктива», — уточняет господин Васильев. Валентин Заставленко, вице-президент группы компаний Springald, добавляет, что при смене профиля территории — с промышленного на жилой или деловой — средний уровень затрат на очистку территории, ее рекультивацию, подготовку документации составляет не менее 1,5 тыс. рублей на 1 кв. м. По мнению Владимира Скигина, председателя совета директоров УК Satellite Development, есть два принципиально разных подхода при редевелопменте: «Кардинальный — это когда все или почти все сносятся, после чего строится что-то совершенно новое. Из таких расчищенных площадок можно привести в пример бывший ГИФХ и бывший сталепрокатный завод. Прямо противоположный подход — «получего редевелопмента»,

когда ничего не сносятся вообще, а функция постепенно меняется». Светлана Ким, директор по развитию ГК ААГ, считает, что самое главное в вопросах редевелопмента — консолидированное мнение смежных землепользователей в вопросах будущего развития, согласованность в вопросах размещения социальной, развития инженерной и транспортной инфраструктуры. Мировая практика по реализации проектов редевелопмента огромна и демонстрирует

успешность этих начинаний. «Хафен-сити в Гамбурге, Докленд в Лондоне — все это примеры успешных проектов комплексного редевелопмента», — рассказывает Петр Буслов, руководитель аналитического центра ООО «Главстрой-СПб». — Петербург с его масштабным «серым поясом» может и должен перенять их опыт. Но это будет возможно только при наличии комплексной концепции преобразования таких территорий и более активном участии власти в таких проектах».

## мнение



**Владислав Фадеев,** руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге:

➔ — Пока можно говорить о стремлении использовать западный опыт только у частных девелоперов, а не у правительства города, но рано или поздно и власть будет активно смотреть на западный опыт и использовать его. Пока же те проекты, которые в большей степени ориентировались на европейский подход (среди них стоит упомянуть «Набережную Европы» и «Апрасин Двор»), по какой-то причине не были реализованы.

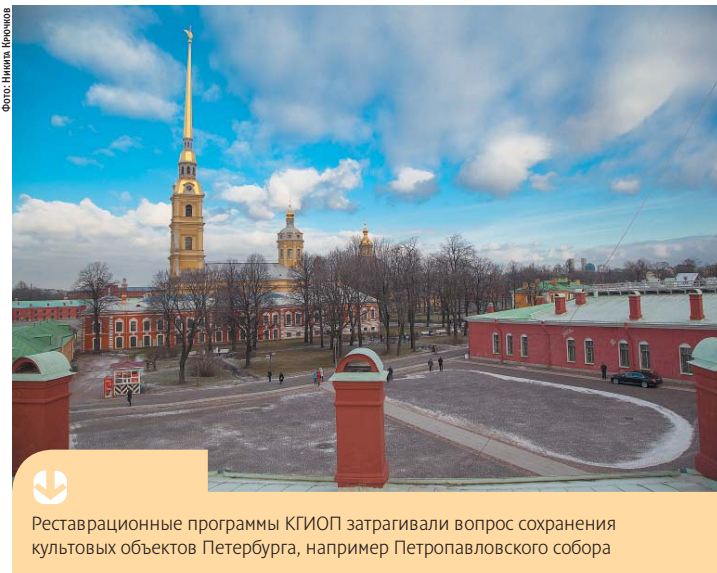
# Реставрация за счет инвестора

**Лидия Горборукова** / По итогам 2013 года в Петербурге отреставрировано 97 объектов культурного наследия, а для 52 разработана проектная документация. Однако эксперты говорят о том, что темпы реставрационных работ в Петербурге довольно низкие из-за дефицита бюджетных вливаний. Одним из выходов из ситуации они считают более активное государственно-частное сотрудничество. ➔

Как рассказали в Комитете государственного контроля, использования и охраны памятников Петербурга (КГИОП), по целевой статье «Расходы на мероприятия в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия» из бюджета Петербурга в 2013 году было выделено 2,206 млрд рублей. Всего же на эти цели из всех источников было израсходовано 11,2 млрд рублей.

Ксения Черепанова, начальник отдела по связям с общественностью и работе с гражданами КГИОП, пояснила, что в 2013 году комитет выдал 1151 разрешение на производство ремонтных и реставрационных работ на объектах культурного наследия Петербурга. Среди исторических объектов, которые готовились под современное использование, она отметила Каменноостровский дворец, Малый театр (ныне Большой драматический театр им. Г.А. Товстоногова), Патриотический институт на Васильевском острове, дом Г.А. Куселева-Безбородко на Гагаринской ул., дом П.Н. Трубецкого (Нарышкиных) на ул. Чайковского, здание Ратной палаты в Царском Селе и др.

Также реставрационные программы затрагивали вопрос сохранения культурных объектов. Среди них можно отметить Петропавловский, Исаакиевский, Троицко-Измайловский, Спасо-Преображенский



Реставрационные программы КГИОП затрагивали вопрос сохранения культурных объектов Петербурга, например Петропавловского собора

соборы, Великокняжескую усыпальницу, церковь Воскресения Христова на Обводном канале. Кроме этого, реставрировались Владимирская церковь, церковь Воздвижения Креста Господня на Лиговском пр., монастырь Троице-Сергиевой пустыни, церковь Мученика Иулиана Тарсийского в Пушкине, церковь Благовещения на 8-й линии В.О., церковь Воскресения на Камской ул., буддийский храм, римско-католическая церковь в Ковенском переулке, Соборная мечеть и др.

Кроме этого, в 2013 году проводились работы по реставрации исторических интерьеров, среди которых интерьеры Аничкова, Маринского, Юсуповского, Нарышкина дворцов, здания германского посольства, дома В.Н. Карамзина (Л.Н. Коровиной) на Большой Морской ул., 55, дворцов и павильонов пригородных резиденций, таких как Большой Петергофский дворец, Большой Меншиковский и Китайский дворцы в Ораниенбауме, Гатчинский дворец, Большой Павловский дворец.

Ксения Черепанова отметила, что в 2013 году реставрации было подвержено множество фасадов зданий исторического центра. Например, по Большой Монетной ул., 10; Введенской ул., 7; Среднему пр. В.О., 47, и др. Также в прошлом году проводились работы по восстановлению исторических планировок Овсянниковского сквера, парка «Александрия» в Петергофе, Висячего сада в Екатерининском парке, комплексные реставрационные работы Большого каскада в Павловском парке и др.

Ксения Черепанова добавила, что на 2014 год по целевой статье «Расходы на мероприятия в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия» из бюджета Санкт-Петербурга запланировано 2,749 млрд рублей (без учета средств, выделяемых на реставрацию другими органами исполнительной власти Петербурга).

Александр Марголис, председатель президиума петербургского отделения ВООПИК, считает, что темпы реставрации

в Петербурге довольно низкие по сравнению с теми задачами, которые стоят. Эксперт связывает это с недостатком государственного финансирования этих работ. «Международная практика подтверждает, что один из способов решения этой проблемы – это государственно-частное партнерство. Законы РФ позволяют приватизацию историко-культурных зданий – региональных памятников без исключения и в значительной степени федеральных объектов. Очень часто власти передают здания-памятники в частные руки, оговаривая в качестве условия их реставрации. Естественно, эти работы должны вестись под жестким контролем КГИОП», – заключил Александр Марголис.

Михаил Мильчик, заместитель председателя Совета по сохранению культурного наследия при правительстве Петербурга, заместитель генерального директора НИИ «Спецпроектреставрация», также считает государственно-частное партнерство магистральным путем развития реставрационных работ в Петербурге. Примером удачного сотрудничества в этом отношении он назвал реконструкцию Агатовых комнат в Екатерининском дворце в Пушкине, где инвестором выступило ОАО «РЖД». «С методической точки зрения это важный шаг вперед, потому что на этом объекте реставрация сочеталась с консервацией. Очень ценно, что, несмотря на наличие инвестора, все спорные вопросы решались специально созданным для этого объекта реставрационным советом», – высказал свою точку зрения Михаил Мильчик.

По его словам, в рамках ГЧП инвестор стремится вернуть вложенные средства и получить прибыль, что нормально. Но для того чтобы работы не повредили сохранению подлинности реставрируемого объекта, возмещение прибыли инвестора на определенных условиях должно быть покрыто городским или федеральным бюджетом. «К сожалению, эта схема в Петербурге работает исключительно плохо. Но все же первые шаги сделаны, например по такому принципу пойдет реализация проекта приспособления комплекса Апраксина Двора. Это чуть ли не единственный пример позитивного решения такого непростого и затянувшегося вопроса», – заключил Михаил Мильчик.

## Количество объектов культурного наследия в Петербурге



Источник: КГИОП

## Сохранение подлинности

**Лидия Горборукова** / По мнению специалистов, в последнее десятилетие реставрационные работы объектов в Петербурге больше похожи на их реконструкцию. В итоге уходит самое главное – сохранение подлинности.

Александр Марголис, председатель президиума Петербургского отделения ВООПИК, отметил, что в настоящее время ситуация с реставрационной школой в Петербурге не совсем благополучная. «Причина низкого уровня реставрационных работ в том,

что очень многие компании, которые участвуют в тендерах, имеют лицензии, но не располагают специалистами надлежащего уровня. Очень часто для узкоспециализированных работ они привлекают общестроительных рабочих, что влечет за собой катастрофическое понижение качества реставрации. Поэтому одна из острых проблем – это подготовка специалистов в области реставрации и внедрение их в соответствующие компании», – прокомментировал Александр Марголис. По его мнению, такой

профессии, как архитектор-реставратор, в вузе или среднем учебном заведении до конца обучить не могут. Нужна практика под руководством опытных специалистов – передача мастерства из рук в руки. Именно таким образом, по словам госпоина Марголиса, в послевоенные годы развивалась всемирно известная Ленинградская реставрационная школа. Но в последнюю четверть века эта традиция была в значительной степени подорвана, и в перспективе ее еще предстоит восстанавливать.

Михаил Мильчик, заместитель председателя Совета по сохранению культурного наследия при правительстве Петербурга, заместитель генерального директора НИИ «Спецпроектреставрация», согласен, что реставрация в Петербурге в последнее десятилетие, скорее, обернулась реконструкцией, то есть большим числом зачастую недостаточно обоснованных воссозданий. «Мы наблюдаем пренебрежение главным принципом реставрации – сохранением подлинности. Именно этот принцип должен стоять во главе угла, однако

### мнение



**Сергей Богданчиков,**  
управляющий директор ORIGIN CAPITAL:

– В среднем реставрация обходится от 100-200 тыс. рублей за 1 кв. м. Однако итоговую сумму инвестиций на проведение реставрационных работ можно оценить только после их начала. В итоге объем инвестиций в ходе реставрации может вырасти значительно.

современные реставраторы о нем забывают», – прокомментировал он. В свою очередь, Александр Марголис подчеркнул, что еще на строительном рынке наблюдается тенденция

неуважительного отношения к объектам культурного наследия со стороны застройщиков, которые сплошь и рядом норовят сносить архитектурные памятники, вместо того чтобы их реставрировать.

**14 апреля отмечает 85-летний юбилей  
Лев Моисеевич Каплан,  
вице-президент, директор Санкт-Петербургского  
Союза строительных компаний «Союзпетрострой»,  
доктор экономических наук, заслуженный экономист РФ**

**Уважаемый Лев Моисеевич!**

Примите самые теплые поздравления с Днем рождения! Политическая мудрость, обширные знания и богатый опыт деятельности на благо строительной отрасли Санкт-Петербурга снискали Вам заслуженный авторитет и глубокое уважение коллег и тех, кому довелось с Вами работать и общаться. С Вашим именем связаны впечатляющие успехи в формировании и становлении профессионального строительного комплекса города и России в целом.

Долгие годы Вы направляли свой талант на развитие кадрового потенциала Петербурга в строительной сфере, проводили работу по переподготовке и повышению квалификации работников строительного сектора, укрепляли научный исследовательский потенциал отрасли.

Сложно переоценить Ваш вклад в развитие конструктивного диалога власти и бизнеса. Благодаря Вашей трудоемкой планомерной работе «Союзпетрострой» сегодня является одной из наиболее представительных организаций, которая объединяет более 500 строительных компаний. За время многолетней деятельности союз стал эталоном и примером в умении эффективно работать и добиваться значительных успехов.

От всей души желаю Вам крепкого здоровья, счастья, благополучия и удачи на долгие годы!

*Председатель Комитета по строительству М.В. Демиденко*

**Уважаемый Лев Моисеевич!**

От имени Комитета по градостроительству и архитектуре позвольте поздравить Вас с замечательной датой – 85-летием со Дня рождения!

Ваши знания и многолетний созидательный труд в строительной отрасли, профессиональные достижения, мудрость и целеустремленность, преданность своему делу и интересам нашего великого города вызывают чувство глубокого уважения.

От всей души желаю Вам дальнейших успехов в работе, реализации всех намеченных планов, неиссякаемой энергии и бодрости духа! Пусть этот и другие дни будут счастливыми, сопровождаются отличным настроением и вниманием со стороны близких людей и коллег! Крепкого здоровья, благополучия и долгих лет жизни!

*С уважением, председатель Комитета по градостроительству и архитектуре – главный архитектор Санкт-Петербурга О.В. Рыбин*



*Уважаемый  
Лев Моисеевич!*

**Примите искренние поздравления с юбилеем!**

Еще одна важная страница вписана в Вашу трудовую и личную биографию. Ваша энергия, управленческий опыт, авторитет и знания являются залогом успешного и правильного решения поставленных задач. Пусть пройденные годы и приобретенный жизненный и профессиональный опыт станут надежной основой для новых свершений.

От всей души желаем Вам доброго здоровья, успешной реализации всех творческих планов, личного счастья и благополучия Вам и Вашим близким!

**Коллектив ЗАО «Инжпетрострой»**

**ИПС IPSTROI.RU  
ИНЖПЕТРОСТРОЙ**




**Уважаемый  
Лев Моисеевич!**

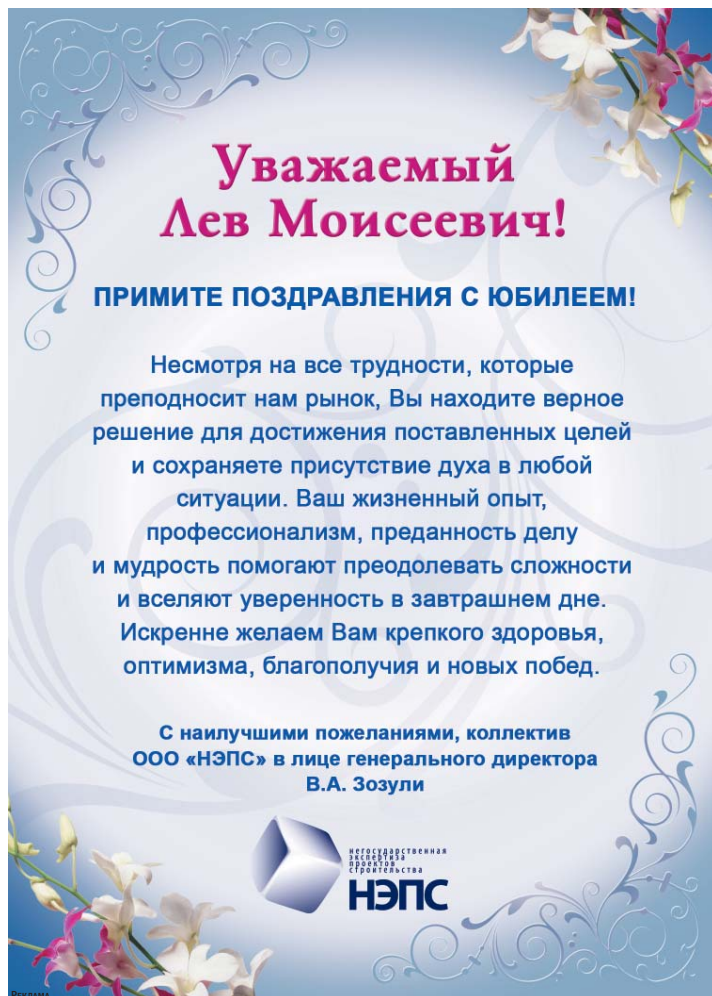
**Примите от петербургских метростроителей и от меня лично поздравления с 85-летием!**

Ваша трудовая биография тесно связана со строительной отраслью Санкт-Петербурга. За годы плодотворной и честной работы Вы стали одним из самых авторитетных специалистов строительного рынка, являетесь руководителем и идейным вдохновителем одного из крупнейших профессиональных объединений – Санкт-Петербургского Союза строительных компаний.

Ваша настойчивость и принципиальность в отстаивании интересов отрасли вызывают чувство глубокого уважения как со стороны участников рынка, так и среди представителей власти на протяжении многих лет. Своим личным примером, своей человечностью и любовью к родному городу Вы показываете отношение к работе, которое и должно присутствовать у каждого петербургского строителя, и только благодаря которому наш город действительно будет развиваться и процветать.

Поздравляем Вас, уважаемый Лев Моисеевич, со славным юбилеем и желаем крепкого здоровья и дальнейших успехов на долгие-долгие годы!

**Генеральный директор ОАО «Метрострой» В.Н. Александров**



**Уважаемый  
Лев Моисеевич!**

**ПРИМИТЕ ПОЗДРАВЛЕНИЯ С ЮБИЛЕЕМ!**

Несмотря на все трудности, которые преподносит нам рынок, Вы находите верное решение для достижения поставленных целей и сохраняете присутствие духа в любой ситуации. Ваш жизненный опыт, профессионализм, преданность делу и мудрость помогают преодолевать сложности и вселяют уверенность в завтрашнем дне. Искренне желаем Вам крепкого здоровья, оптимизма, благополучия и новых побед.

С наилучшими пожеланиями, коллектив  
**ООО «НЭПС» в лице генерального директора  
В.А. Зозули**

**НЭПС**

## Уважаемый Лев Моисеевич!

*Поздравляем Вас с юбилеем!*

*Все мы знаем Вас как компетентного руководителя, пользующегося заслуженным авторитетом и уважением. Сегодня Вы отдаете все свои силы и энергию, знания и опыт решению поставленных задач в строительной отрасли России.*

*Пусть Ваши личные качества и плодотворная деятельность упрочат авторитет, обретут еще большую признательность коллег и друзей. Пусть претворится в жизнь все задуманное, а рядом всегда будут верные друзья и единомышленники! Крепкого Вам здоровья, счастья, исполнения всех Ваших желаний!*

*С уважением,  
генеральный директор  
ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ»  
Ю.П. Груздев*

## Уважаемый Лев Моисеевич!

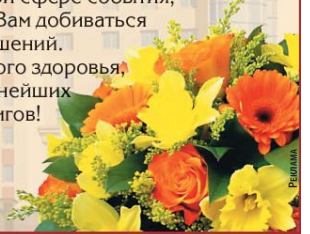
**Примите самые теплые поздравления по случаю Вашего юбилея!**

Ваш авторитет среди строительного сообщества Петербурга неоспорим. Отрасль в Вашем лице приобрела профессионала, неравнодушного к ее проблемам. У Вас всегда есть своя точка зрения на происходящие в строительной сфере события, и это качество позволяет Вам добиваться справедливых решений.

Желаем Вам исполненного здоровья, новых идей и дальнейших трудовых подвигов!



Коллектив ЗАО «АСЭРП»  
и генеральный директор  
Л.Н. Бочаров



## Уважаемый Лев Моисеевич!

**От всей души поздравляем Вас с юбилеем!**

Ваш многолетний труд в строительной отрасли, профессионализм и компетентность всегда вызвали уважение коллег и партнеров, служили и будут служить примером для молодого поколения строителей.

Нельзя не оценить Ваш огромный вклад в развитие строительной отрасли Петербурга. Мы ценим Ваше умение решать сложнейшие организационные вопросы и достигать результатов!

Желаем Вам здоровья, энергии, творческих успехов, новых проектов, мудрости и вдохновения!

Благополучия Вам и Вашим близким!



Директор Кирилл Валентинович Иванов  
Председатель правления  
Борис Владимирович Батрашов

## Уважаемый Лев Моисеевич!

Примите самые теплые поздравления с юбилеем и пожелания крепкого здоровья и долголетия, благополучия и успехов во всем!

Строительное сообщество знает Вас как авторитетного и опытного руководителя, внимательного и отзывчивого человека. Присущий Вам талант организатора и внимание к людям позволяют успешно работать на благо нашего региона. Ваше умение организовать работу и взаимодействовать с людьми всегда давало положительный результат.

Пусть рядом всегда будут друзья и единомышленники, а Вас окружают любовь и забота близких! От всей души желаю Вам счастья и процветания, прумножения добрых начинаний, новых побед и свершений!

Генеральный директор ГК «ЦДС»  
М.А. Медведев



## Уважаемый Лев Моисеевич!

**От всего сердца поздравляю  
Вас с юбилеем!**

Вы уже очень много лет помогаете строительной отрасли развиваться, а строителям – совершенствоваться и расти профессионально. Благодаря Вашим усилиям, целеустремленности и самоотдаче Санкт-Петербург остается живым, молодым и прекрасным городом. От лица всех коллег хочу пожелать Вам отличного настроения, больше интересных проектов и задач, а главное, крепкого здоровья!

Пусть в этот день вокруг Вас соберутся самые близкие люди и подарят Вам свою любовь и хорошее настроение!

С уважением,  
президент Etalon Group  
Вячеслав Заренков



## Дорогой Лев Моисеевич!

**От имени коллектива  
ОАО Спецтрест № 27  
и от себя лично искренне  
поздравляю Вас  
с замечательным  
юбилеем!**



*Ваши профессионализм, компетентность, принципиальность и прекрасные человеческие качества пользуются заслуженным авторитетом среди коллег и партнеров. Известно, что главное в человеке – его душевная красота. Она проявляется в Ваших глазах и улыбке, отражающих чистоту помыслов.*

*Мы очень ценим наши искренние отношения, уважаем Вас как умного, интересного и обаятельного человека.*

*Пусть Вас всегда окружают надежные партнеры, настоящие друзья и любящие близкие люди.*

*От всей души желаем Вам крепкого здоровья, неисчерпаемого запаса энергии, долгих лет жизни. Счастья Вам и Вашим близким!*

С уважением,  
генеральный директор  
ОАО Спецтрест № 27  
В.В. Атрашевский



## Уважаемый Лев Моисеевич!

Примите поздравления по случаю Вашего юбилея и пожелания  
доброго здоровья, благополучия, дальнейших успехов в служении  
интересам Северной столицы!

Ваша неравнодушная позиция, созидательные дела и инициативы в решении важнейших вопросов строительного сообщества снискали Вам уважение и авторитет. Пусть будут удачны все Ваши начинания, исполняются добрые надежды и радуют полученные результаты.

С уважением, коллектив ЗАО «СОРОК ВТОРОЙ ТРЕСТ»  
в лице генерального директора С.А. Цейлина

## Уважаемый Лев Моисеевич!

**Примите самые теплые поздравления  
по случаю Вашего Дня рождения!**

Профессиональное сообщество ценит Вас как специалиста, обладающего огромным опытом и управленческим талантом. Ваше неравнодушие к проблемам малого бизнеса и строительного рынка позволяет добиваться нужных для отрасли нормативных решений.

Желаем Вам крепкого здоровья, успехов в делах и новых достижений!


 Генеральный директор  
компании «ОКНА ВЕКА»  
Д.В. Богачев

## Уважаемый Лев Моисеевич!

**С радостью поздравляю Вас с 85-летним юбилеем!  
В этот день хочу пожелать Вам успехов в работе,  
крепкого здоровья, неиссякаемой энергии, удачи,  
осуществления всех задуманных планов.**

**Пусть поддержка друзей и коллег неизменно  
сопутствует Вам в профессиональной деятельности, а также  
в той большой и значительной общественной работе,  
которую Вы ведете на протяжении многих лет!**

С глубоким уважением, генеральный директор  
ЗАО «Трест Ленгазтеплострой», заслуженный строитель РФ  
Наиль Гусупович Кикичев



**14 апреля**  
Лев Моисеевич КАПЛАН,  
вице-президент, директор Санкт-Петербургского  
Союза строительных компаний

**17 апреля**  
Александр Иванович ВАХМИСТРОВ,  
генеральный директор, председатель правления  
ОАО «Группа ЛСР»

**19 апреля**  
Игорь Витальевич БУКАТО,  
председатель совета директоров  
ЗАО ПО «Возрождение»

Сергей Валерьевич ПЕТРОВ,  
Депутат Государственной Думы РФ,  
координатор Национального объединения  
строителей по СЗФО

Дмитрий Сергеевич ПЕТРОВ,  
генеральный директор  
ЗАО «Техника. Тепловидение. Медицина»

*Не забыть  
поздравить  
с Днем  
рождения!*

Более  
подробную  
информацию  
смотрите на сайте  
[www.asinfo.ru](http://www.asinfo.ru)



**17 апреля отмечает 60-летний юбилей Александр Иванович Вахмистров, первый вице-президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ), член совета НОСТРОЙ, генеральный директор, председатель правления ОАО «Группа ЛСР», почетный президент Союза строительных организаций и объединений (ССОО), председатель Общественного совета по вопросам координации деятельности СРО в Санкт-Петербурге в сфере строительства при правительстве Санкт-Петербурга**

**Уважаемый Александр Иванович!**

Поздравляя Вас с юбилеем, хочу отметить Ваш значительный вклад в дело развития строительной отрасли. В регионах Северо-Запада Вас знают как подлинного профессионала и опытного руководителя. Возглавляемая Вами корпорация является одним из флагманов строительной индустрии России. Под Вашим руководством успешно работает Координационный совет по развитию строительной отрасли Северо-Западного федерального округа, к рекомендациям которого прислушиваются региональные и федеральные органы власти. Надеюсь на Ваше дальнейшее плодотворное сотрудничество с аппаратом полномочного представителя Президента Российской Федерации в Северо-Западном федеральном округе.

От души желаю Вам долгих лет работы во благо строительной отрасли и страны в целом, здоровья и счастья Вам и Вашим близким.

*С уважением, полномочный представитель Президента РФ в СЗФО  
В.И. Булавин*

**Уважаемый Александр Иванович!**

Примите сердечные поздравления по случаю Вашего 60-летия!

Быть руководителем крупнейшей в стране компании по производству стройматериалов, добыче и переработке нерудных материалов, по строительству жилой и коммерческой недвижимости – сложнейшая работа. И эта деятельность удается Вам успешно. На посту генерального директора Группы ЛСР Вы зарекомендовали себя как талантливый организатор и требовательный руководитель. Хочу поблагодарить Вас за многолетний самоотверженный труд в сфере строительства.

Пусть и в дальнейшем Ваше трудолюбие и самоотдача будут залогом Ваших личных и профессиональных достижений! От всей души желаю Вам счастья, бесконечной энергии, крепкого здоровья! Пусть Вас всегда окружают надежные партнеры, верные друзья и близкие люди!

*Министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства  
М.А. Мень*

**Уважаемый Александр Иванович!**

От всей души поздравляю Вас с Днем рождения!

Ваш трудовой путь отмечен достойными уважения ступенями профессионального роста и конкретными делами на благо жителей Санкт-Петербурга.

Вы обладаете замечательными человеческими и деловыми качествами, пользуетесь заслуженным авторитетом как среди коллег и партнеров, так и в кругу семьи.

Во время ответственной работы в органах государственной власти Санкт-Петербурга Вы приобрели бесценный опыт, ставший залогом плодотворной деятельности в должности вице-президента НОСТРОЙ и других общественных постах. Уверен, что Ваша деятельность и в дальнейшем будет способствовать устойчивому развитию города.

Позвольте пожелать Вам осуществления всех намеченных планов и замыслов, оптимизма, новых проектов и талантливых решений!

*Депутат Государственной Думы РФ,  
координатор Национального объединения строителей по СЗФО  
С.В. Петров*

**Глубокоуважаемый Александр Иванович!**

В день Вашего 60-летия сердечно поздравляю Вас с юбилеем! Ваш богатый событиями трудовой и жизненный путь является примером беззаветного служения государству, отечественной строительной отрасли, исполнения гражданского долга и подлинного профессионализма! Вы отдали около 40 лет нашему общему делу, связанному с созданием, со строительством, пройдя путь от специалиста до высших руководящих должностей.

Быть руководителем – настоящее искусство, требующее не только глубоких знаний и терпения, но и полной самоотдачи, готовности думать о судьбе своего дела и днем, и ночью. Жизненный опыт, высокая работоспособность, стремление идти только вперед, упорство и настойчивость в достижении поставленных целей помогают Вам решать самые сложные задачи. Оставайтесь всегда верным своим принципам, не сворачивайте с выбранного пути, и пусть Ваше любимое дело приносит радость и удовлетворение, пусть Вас всегда окружают ответственные коллеги и надежные друзья, готовые поддержать словом и делом.

С особым чувством хочу пожелать здоровья, семейного счастья, душевной гармонии, благополучия Вам и Вашим близким! Пусть каждый день Вашей жизни будет наполнен оптимизмом, свежими идеями и интересными встречами!

*С глубоким уважением, и.о. президента НОСТРОЙ  
Ефим Басин*

**Уважаемый Александр Иванович!**

Сердечно поздравляю Вас с Днем рождения!

Настоящий профессионал, признанный ас дипломатических отношений, Вы по праву пользуетесь заслуженным авторитетом и уважением представителей власти и бизнес-сообщества. Как никто другой Вы понимаете всю специфику работы строительного сектора Санкт-Петербурга и необходимость конструктивного взаимодействия всех его элементов. Многие годы Вы посвятили становлению строительной отрасли на рельсы саморегулирования. Благодаря Вашей инициативе в Петербурге был создан Союз строительных организаций и объединений, крупнейшая профессиональная общественная организация в Северо-Западном регионе.

Пройдя путь от производственного специалиста до вице-губернатора Санкт-Петербурга, Вы способствовали стремительному развитию строительного рынка города, и по сей день Ваш опыт и практические знания в строительной отрасли служат на благо развития экономики не только Петербурга, но и страны в целом.

Пусть и в дальнейшем Ваш богатый опыт, энергия и блестящие организаторские способности позволяют успешно справляться со сложными задачами и принимать верные решения, направленные на укрепление строительной сферы Российской Федерации.

Искренне желаю Вам крепкого здоровья, счастья, благополучия. Пусть претворится в жизнь все задуманное, а рядом всегда будут верные друзья и единомышленники!

*Председатель Комитета по строительству М.В. Демиденко*

**Уважаемый Александр Иванович!**

От имени Комитета по градостроительству и архитектуре примите поздравления с 60-летием!

Вы прошли большой трудовой путь от простого специалиста на различных предприятиях строительной отрасли до вице-губернатора Санкт-Петербурга, отвечающего за решение вопросов капитального и дорожного строительства, архитектуры и градостроительства, земельной политики. За время Вашей многолетней работы на этом ответственном посту Вы сделали очень многое для развития и процветания Санкт-Петербурга, Ваши заслуги перед городом невозможно переоценить!

Своим высочайшим профессионализмом, активной гражданской и жизненной позицией, самоотверженным отношением к своему долгу Вы завоевали неоспоримый авторитет среди коллег и искреннее уважение жителей Санкт-Петербурга.

Сегодня, имея колоссальный опыт в строительной отрасли, Вы остаетесь преданным своему любимому делу и возглавляете одну из крупнейших строительных компаний Санкт-Петербурга, являетесь для всех тем человеком, за которым хочется идти и с которым хочется работать!

В этот праздничный день желаю Вам дальнейших успехов в трудовой деятельности, достижения всех намеченных целей, стабильности и процветания! Счастья, здоровья и хорошего настроения Вам и Вашим родным и близким!

*С уважением, председатель Комитета по градостроительству и архитектуре – главный архитектор Санкт-Петербурга  
О.В. Рыбин*

**Уважаемый Александр Иванович!**

Позвольте сердечно поздравить Вас с 60-летним юбилеем!

В течение многих лет, работая на разных должностях и в разных структурах, Вы отличались умением четко и грамотно координировать рабочий процесс, воодушевлять коллектив на плодотворную работу, разрешать самые трудные многолетние конфликты.

Я хочу поблагодарить Вас за большой вклад в наше общее дело, за опыт и знания, которыми Вы на посту вице-президента НОСТРОЙ делитесь со всем строительным сообществом. Желаю удачи, крепкого здоровья и отличного настроения!

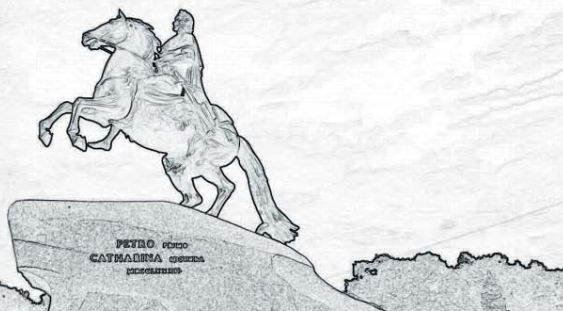
*Заместитель координатора НОСТРОЙ по СЗФО П.Б. Соколов*

**УВАЖАЕМЫЙ АЛЕКСАНДР ИВАНОВИЧ!**

**Сердечно поздравляем Вас с юбилеем!**

Большую часть своей жизни вы посвятили строительному комплексу Петербурга, делая его работу открытой, слаженной, соответствующей законодательным нормам. Сегодня Вы руководите крупным холдингом, который задает темпы развития на рынке, делает инновационные шаги, развивает базу строительных материалов, наконец, становится примером для других участников отрасли.

От всей души желаем Вам новых побед и успехов, крепкого здоровья, неиссякаемой энергии, отличного настроения, удачи во всех делах и инициативах! Пусть поддержка родных и коллег придает Вам сил и оптимизма, а в Вашем доме царят комфорт, любовь и благополучие!



**БЕТОН СЗ**

Коллектив ассоциации «Бетон Северо-Запад» в лице президента В.В. Кондратенко

## Уважаемый Александр Иванович!

**Поздравляем Вас с юбилеем!**

*Ваша успешная профессиональная деятельность, умение принимать мудрые решения и брать на себя ответственность вызывают заслуженное уважение среди коллег и соратников. Сегодня Вы находитесь на самом плодотворном жизненном этапе, когда богатый опыт гармонично сочетается с мудростью и знанием, когда сделано уже очень многое, а впереди еще масса целей и задач. Уверен, что Вам по силам осуществить все задуманное!*

*Пусть Ваши инициативы всегда встречают понимание и оцениваются по заслугам, а рядом будут единомышленники и друзья!*

С уважением,  
генеральный директор  
ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ»  
Ю.П. Груздев



## Уважаемый Александр Иванович!

**Примите  
поздравления  
с юбилеем!**

Очередной День рождения открывает новую страницу в судьбе каждого человека, и каждому предоставляется уникальная возможность реализовать самые смелые планы и заветные мечты.

Желаем, чтобы и в дальнейшем удача сопутствовала всем Вашим делам и начинаниям, чтобы с успехом покорялись новые вершины, а каждый день был согрет теплом и любовью дорогих Вам людей.

Коллектив ЗАО «Инжпестрой»

ИПС IPSTROI.RU  
ИНЖПЕТРОСТРОЙ

## Уважаемый Александр Иванович!

**Примите от петербургских метростроителей  
и от меня лично поздравления с Днем рождения!**

Вы по праву являетесь авторитетнейшим специалистом строительного рынка Санкт-Петербурга и пользуетесь заслуженным уважением его участников. Ваш профессионализм, высокая работоспособность, умение вникнуть в суть вопроса и дать по нему объективную оценку много раз помогли решать самые сложные городские задачи. Сегодня Вы являетесь руководителем крупнейшей строительной организации нашего города, принимаете активное участие в деятельности Союза строительных объединений и организаций нашего города, представляете интересы петербургских строителей на всероссийском уровне. Вся Ваша деятельность направлена на повышение уровня качества жизни горожан, развитие и процветание нашего прекрасного города. Спасибо Вам за это! Поздравляем Вас, уважаемый Александр Иванович, с Днем рождения. Желаем крепкого здоровья и дальнейших успехов на благо Санкт-Петербурга и его жителей!

Генеральный директор ОАО «Метрострой» В.Н. Александров



РЕКЛАМА

## Уважаемый Александр Иванович!

**ПРИМИТЕ ИСКРЕННИЕ ПОЗДРАВЛЕНИЯ  
ПО СЛУЧАЮ ВАШЕГО ЮБИЛЕЯ!**

Ваша деятельность заслужила уважения и доверия в деловой сфере. Среди коллег и партнеров по бизнесу

Вы зарекомендовали себя как ответственный, компетентный руководитель. Активная жизненная позиция, яркие качества руководителя всегда способствовали процветанию дела, которым Вы заняты.

Желаем Вам крепкого здоровья, семейного благополучия, успехов в работе, помощи единомышленников, коллег, родных и близких! Пусть неиссякаемая энергия и творческое начало, а также стремление к покорению новых вершин будут и в дальнейшем залогом новых успехов и побед во всех начинаниях.

С наилучшими пожеланиями,  
коллектив ООО «НЭПС»  
в лице генерального директора  
В.А. Зозули

ГОСУДАРСТВЕННАЯ  
КОРПОРАЦИЯ  
«НАЦИОНАЛЬНЫЙ  
ЦЕНТР  
ЭКОНОМИЧЕСКИХ  
ИССЛЕДОВАНИЙ  
И  
СТАТИСТИКИ»  
ОАО «НЭПС»

РЕКЛАМА

## Уважаемый Александр Иванович!

Примите самые искренние и теплые поздравления с юбилеем!  
Ваша неиссякаемая энергия, безошибочная интуиция и многогранность интересов, умение добиваться результатов, готовность к конструктивным диалогам вызывают заслуженное уважение строительной общности Северной столицы.

Убежден, что достигнутые Вами сегодня цели станут уверенным шагом к новым свершениям, а Ваши энтузиазм и сила духа — залог успеха и в карьере, и в творческих начинаниях.  
Пусть Ваши инициативы всегда встречаются с пониманием и оцениваются по заслугам, рядом будут единомышленники и близкие люди.

Генеральный директор ГК «ЦДС»  
М.А. Медведев



РЕКЛАМА

## Уважаемый Александр Иванович!

Примите поздравления  
с юбилеем!

Многие годы Ваш профессионализм,  
знания и опыт способствуют достижениям  
строителей Санкт-Петербурга.  
Желаем Вам здоровья, неиссякаемой энергии,  
процветания и благополучия!

Коллектив ЗАО «Геострой»

www.geostroy.ru



(812) 315-02-36

РЕКЛАМА

## Уважаемый Александр Иванович!

От всей души поздравляю Вас  
с юбилеем!

Вы отличаетесь высоким профессионализмом, способствующим эффективному решению комплекса сложнейших задач, умеете великолепно сочетать твердую гражданскую позицию с организаторскими способностями, глубокие знания и широкий кругозор — с умением воплощать намеченные планы.

За все годы напряженной и упорной работы Вами было успешно реализовано множество важных проектов, а Ваш вклад в развитие не только Санкт-Петербурга, но и всей России сложно переоценить.

Крепкого Вам здоровья на долгие годы, благополучия, бодрости и удачи!  
Пусть претворится в жизнь все задуманное, а рядом всегда будут верные друзья и единомышленники!



Председатель Комитета по качеству и безопасности строительства при Координационном совете по развитию строительной отрасли СЗФО, генеральный директор ООО «ННЭ» Александр Орт

РЕКЛАМА



---

ЦС | ГРУППА КОМПАНИЙ **15**  
лет ЦДС

---

РЕКЛАМА



---

**МЫ СТРОИМ БУДУЩЕЕ**

---

[www.cds.spb.ru](http://www.cds.spb.ru) (812) 320-12-00

