



АНДРЕЙ ЛУШНИКОВ,
председатель совета директоров
группы компаний «Бесть»

Родился 17 сентября 1967 года в Свердловске. В 1991 году окончил Ленинградский кораблестроительный институт. После института работал на Выборгском судостроительном заводе, где до 1992 года занимал должность заместителя начальника цеха. В 1993 году создал агентство недвижимости «АПЕК». В 1997 году основал компанию «Бесть», осуществляющую инвестиционную и девелоперскую деятельность в сфере коммерческой недвижимости. В 2004 году создал компанию «МТЛ. Управление и эксплуатация недвижимости», а в 2007 — филиал МТЛ был

открыт в Екатеринбурге. С апреля 2006 года — председатель совета директоров группы компаний «Бесть». Является вице-президентом НП «Гильдия управляющих и девелоперов» и председателем Комитета по управлению и эксплуатации бизнес-центров. Женат, есть сын и две дочери. Увлекается айкидо и хоккеем.

АЛЕКСАНДР БОБКОВ,
исполнительный директор ЗАО «ОДЦ „Охта“»

ИГОРЬ ВОДОПЬЯНОВ,
управляющий партнер УК «Теорема»

СЕРГЕЙ ВОРОНКОВ,
генеральный директор ОАО «Экспофорум-Интернэшнл»

ВЛАДИМИР ИВАНОВ,
генеральный директор ЗАО «Содружество»

ДМИТРИЙ КУНИС,
президент генподрядной компании Step

ЮССИ КУУТСА,
региональный директор SRV в России

КОНСТАНТИН ЛАПИН,
генеральный директор «ВТБ-Девелопмент»

МАКСИМ ЛЕВЧЕНКО,
управляющий партнер Fort Group

ИГОРЬ ЛЕЙТИС,
президент холдинга «Адамант»

ВЛАДИМИР СВИНЫН,
председатель правления ООО «Охта Групп»

АДАМ ТЛЕХУРАЙ,
президент ОАО «БТК девелопмент»

ТАНЕР ТОПЛУ,
генеральный директор Renaissance Development

АНДРЕЙ ФОМЕНКО,
президент ОАО «Финансовая холдинг-компания „Империум“»

АЛЕКСАНДР ШАРАПОВ,
президент NAI Besar

МУССА ЭКЗЕКОВ,
президент холдинга «Джи Си девелопмент груп»

28 → В этом году были сделаны некоторые шаги на пути к решению данного вопроса. Чем больше возводимого жилья в КОТ, тем дешевле инфраструктура в пересчете на один квадратный метр продаваемой жилой площади. Стоимость строительства социальной инфраструктуры зависит от того, насколько инженерно подготовлен участок, есть ли типовая проект строительства, нужно ли просто построить и сдать отделанные помещения или требуется оснастить их оборудованием», — говорит она.

«Социальная инфраструктура, так же как и инженерная, и транспортная, — это прерогатива города. А у нас эти затраты переложены на плечи застройщиков. Ленобласть уже предложила позитивные изменения в виде программы „Садики в обмен на налоги“. Средний детсад на сто мест может стоить 120–150 млн рублей, школа — около полумиллиарда. Это очень существенная сумма, но сколько налогов надо оплатить? Механизм действия программы пока не отработан», — считает Евгений Богданов, генеральный директор финского проектного бюро Rumpu.

Тем не менее застройщики уверяют, что правила действуют. «Буквально в сентябре этого года компания „Лемминкяйнен“ подписала соглашение с городом о безвозмездной передаче площади в будущем жилом комплексе „Тапиола“ для организации государственного детского сада. Вице-губернатор Марат Оганесян от имени администрации Санкт-Петербурга согласился принять эти помещения для организации государственного детского дошкольного учреждения. Сотрудничество города и нашей компании в плане строительства социально значимых объектов будет продолжено. В частности, планируется строительство детских садов и на других проектах нашей компании на Васильевском острове», — рассказал генеральный директор «Лемминкяйнен Рус» Юха Вятто.

Того же мнения придерживается и Беслан Берсиров, заместитель генерального директора ЗАО «Строительный трест». «Мы готовы работать по существующим правилам. Строить жилье без объектов инфраструктуры — это путь в никуда, и все стороны это прекрасно понимают. Но в сложившейся ситуации нам как компании-застройщику удобнее и выгоднее вести комплексное освоение территорий, а не заниматься точечными проектами. Для того чтобы разместить на участке детский сад, школу и жилье, нужен надел площадью не менее 4 га. Что делать, если земельный участок меньше, пока непонятно. В проектах КОТ можно заранее предусмотреть все необходимые объекты и ориентироваться не только на нормативы, но в первую очередь на комфорт будущих жителей комплекса», — поясняет он.

ПО ДОБРОЙ ВОЛЕ Впрочем ряд застройщиков признают, что строить «социалку» в проектах КОТ необходимо и не только под нажимом властей. «Безусловно, продажи большого количества квартир во вновь застроенных районах будут невозможны, если они не обеспечены инфраструктурой. И застройщики, понимая это, уделяют объ-

ектам социальной инфраструктуры серьезное внимание», — говорит Сергей Терентьев, руководитель департамента недвижимости ГК ЦДС.

«Когда мы говорим о больших проектах, то потребность жителей в создании подобной инфраструктуры огромна, так как, по сути, мы создаем новый жилой район, в котором будет проживать тысячи жителей. Именно этим вызвана необходимость строительства и детских садов, и школ, и спортивных объектов, как уличных, так и закрытых. Другой вопрос, что в данном случае все строительство должно вестись в рамках государственно-частного партнерства, так как объект должен быть не только построен, но и нормально функционировать, под него должны быть заложены в городском бюджете необходимые штатные ставки. В данный момент найти оператора, готового взять на себя создание частного детского сада или частной школы, практически невозможно», — рассказывает Олег Еремин, первый вице-президент ГК «Балтрос». По его мнению, наиболее правильно решать вопросы через проекты государственно-частного партнерства, когда объект строится за счет инвестора с договоренностью, что потом он будет передан на баланс государства. Эту схему начали обкатывать еще при Валентине Матвиенко. Но дальше единственного такого примера строительства «социалки» в жилых районах компании «Балтрос» в «Новой Ижоре» и «Славянке» дело пока не пошло. Пока остаются нерешенными несколько вопросов. Девелоперы готовы строить объекты социальной инфраструктуры в жилых районах — детские сады, школы, поликлиники. Но основная трудность заключается в передаче объекта на баланс города. Государство не всегда готово обслуживать данные объекты, тем не менее девелоперы все-таки строят. «Население не хочет приобретать жилье там, где не развита инфраструктура. Не существует документа, регламентирующего строительство необходимых объектов инфраструктуры», — говорит Лев Гниденко, генеральный директор ЗАО «Ойкумена».

В подходе западных проектировщиков сейчас при развитии проектов градостроительного масштаба очень большое внимание уделяется насыщению именно инфраструктурой социальной и торгово-сервисной. «В большинстве стран Западной Европы уже есть абсолютно четкое понимание, что такая инфраструктура, правильно размещенная в составе проекта, формирует городскую среду и поэтому является одним из важных элементов, отличающих „живой“ город от унылого набора спальных многоэтажек. Кроме того, есть практика привлечения экспертов в этой области к работе органов власти на уровне Евросоюза для разработки подходов к развитию инфраструктурной составляющей при развитии крупных градостроительных проектов», — напоминает Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg. По его мнению, основная концептуальная проблема в большинстве проектов комплексного освоения территорий заключается в том, что мастер-планы сделаны по лекалам советского градостроительства сорокалетней давности. ■