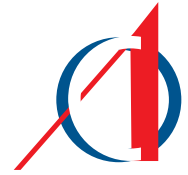


газета выходит при информационной поддержке Администрации Ленинградской области



ЛенОблСоюзСтрой

Союз строительных организаций Ленинградской области



## В области отремонтировано 500 км дорог

Комитет по дорожному хозяйству Ленобласти подвел итоги реализации адресной программы ремонтов областных дорог в 2011 году. (Подробнее на стр. 12-13) ➔

коттеджный городок  
Навсегда в Вашем сердце

220 домов, 61 таунхаус, 130 квартир  
Земельные участки от 4 до 50 соток  
Застройщик: Корпорация "Матрикс"

**НЕВСКИЙ АЛЬЯНС**

600-13-11

НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
"СПЕЦГИДРОИЗОЛЯЦИЯ "МОНОЛИТ"

### ГИДРОИЗОЛЯЦИЯ подвалов и подземных паркингов

20 - летний опыт работ предприятия по гидроизоляции подземных сооружений на территории Санкт-Петербурга, Москвы, Сочи, Калининграда и других городов России – залог качества и профессионализма выполняемых работ.

НПП "Спецгидроизоляция "Монолит"  
**(812) 496-20-25, 496-51-51**  
www.hydrois.ru

Лицензия Федеральной службы по надзору за соблюдением законодательства в области охраны культурного наследия № РОК 01382 от 27.05.10  
Допуск от СРО на изыскания для строительства № 0117-2011-7810656347-03 от 17.03.2011  
Допуск от СРО на разработку проектной документации № 055-2-2010-7810656347-П-087 от 07.07.2011  
Допуск от СРО на производство работ № 032-1-2009-7810656347-С-064 от 29.07.2010

# YIT



Saint Petersburg, Gorelovo

## Greenstate

### Транспортная доступность:

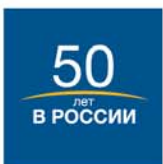
- ▶ КАД — 1 км
- ▶ Таллинское шоссе — 1 км
- ▶ Киевское шоссе — 9 км
- ▶ Порт С.-Петербург — 15 км
- ▶ Аэропорт Пулково — 16 км



## Индустриальный Парк в Горелово — база для развития вашего бизнеса

Санкт-Петербург, Россия  
[yit-commercial.ru](http://yit-commercial.ru)

- 112 га для размещения производств и логистических комплексов
  - Отличная транспортная доступность
  - Коммуникации подведены к участкам
  - Получены лимиты инженерного обеспечения
- На территории индустриального парка построены:
  - Современный логистический комплекс — 90 тыс. м<sup>2</sup>
  - Мясоперерабатывающий завод Pit-Product (Atria)
  - Сервисная станция по обслуживанию спасательных средств Viking Life-saving equipment
  - Предприятие по упаковке и хранению косметической продукции Dermosil



**Мария Кравцова**  
моб.: +7 921 855-33-61  
Maria.Kravtsova@yit.ru

**Людмила Красова**  
моб.: +7 921 889-16-73  
Liudmila.Krasova@yit.ru



**ЭнергоСфера**  
ГРУППА КОМПАНИЙ

191119,  
Санкт-Петербург,  
Лиговский пр., 114а  
Тел. (812) 575-57-58,  
факс: (812) 575-58-36,  
e-mail: mail@ensf.ru

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

**ООО «Энергосфера»**  
занимается реконструкцией и эксплуатацией котельных на различных видах топлива (газ, нефть, мазут, уголь, щепа) в городах и поселках Иркутской, Кировской и Ленинградской областей РФ.

**Приглашаем на работу специалистов,**  
имеющих опыт работы с котельным оборудованием не менее 3 лет:


- главный энергетик, оклад – 30 000 рублей;
- инженер КИПиА, оклад – 20 000-25 000 рублей;
- слесарь КИПиА 4-6 разряда, оклад – 10 300-12 700 рублей (для работы в Ломоносовском районе Ленинградской области);
- электромонтер по ремонту и обслуживанию электрооборудования 5-6 разряда, оклад – 11 400-12 700 рублей (для работы в Ломоносовском районе Ленинградской области).

**ЗАО «АБЗ «МАГИСТРАЛЬ»**

ГРУППА КОМПАНИЙ  
**ТС ТехноСтром**

- асфальтобетонные смеси
- битумные эмульсии
- минеральный порошок
- щебень
- бортовые камни
- тротуарная плитка

Адрес: 193318, Санкт-Петербург, ул. Ванеева, д.6  
[www.abz-magistral.ru](http://www.abz-magistral.ru)  
Тел.: (812) 444-02-51, 719-35-66

320-20-55  PRORAB.RU  
1С:БУХУЧЕТ И ТОРГОВЛЯ (БИТ)

СЕБЕСТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА ПОС ПРИОБЪЕКТНЫЕ СКЛАДЫ  
ПТО БЮДЖЕТИРОВАНИЕ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ СМР  
БУХУЧЕТ ПОДРЯДЧИКА КС-3 РЕКОНСТРУКЦИЯ, РЕСТАВРАЦИЯ, РЕМОНТ  
ОМТС СНБ ДОКУМЕНТООБОРОТ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

**ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ** КС-6А  
**АВТОМАТИЗАЦИЯ**  
ПБУ 2/2008  
**СТРОИТЕЛЬСТВА** М-29

КС-6 РЕСУРСНАЯ ВЕДОМОСТЬ БУХУЧЕТ ЗАКАЗЧИКА  
УПРАВЛЕНИЕ ПРОЕКТАМИ МАТЕРИАЛЬНЫЙ ОТЧЕТ ПРОРАБА УМИАТ  
КС-11 УПРАВЛЕНЧЕСКИЙ УЧЕТ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ  
ОБЪЕКТНАЯ СМЕТА СММ КАЛЕНДАРНЫЙ ПЛАН РАБОТ  
214 ФЗ КС-2 ВЕДОМОСТЬ ПОТРЕБНОСТИ В МАТЕРИАЛАХ ППР  
СВОДНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ КС-14 ЛОКАЛЬНАЯ СМЕТА

**PRORAB.RU 320-20-55**

**ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ**  
**ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ**

**ПРИГЛАШАЕМ КОМПАНИИ**  
**К УЧАСТИЮ В ВЫСТАВКЕ!**

**8 декабря 2011 года**  
театр «БАЛТИЙСКИЙ ДОМ»  
ст. метро «Горьковская»  
посещаемость 7-10 тыс. граждан за вечер

**18-19 февраля 2012 года**  
ЛЕДОВЫЙ ДВОРЕЦ  
ст. метро «Пр. Большевиков»  
посещаемость 30 тыс. граждан за 2 дня

**РАЗДЕЛЫ ВЫСТАВКИ:**  
городская недвижимость  
загородная недвижимость  
финансовые и юридические услуги  
ремонт, отделка, интерьер

Условия участия – на сайте [www.gilproekt.ru](http://www.gilproekt.ru)  
(раздел «Для профессионалов»)

ОРГАНИЗАТОРЫ  
ЖИЛИЩНЫЙ КОМИТЕТ БИ БЮЛЛЕТЕНЬ НЕДВИЖИМОСТИ

[www.gilproekt.ru](http://www.gilproekt.ru) тел. 329-49-86

**ООО «Теплотехник»**

КОМПАНИЯ ОКАЗЫВАЕТ ПОЛНЫЙ КОМПЛЕКС УСЛУГ:

- Подбор и поставка оборудования
- Монтаж
- Испытание
- Сдача в эксплуатацию
- Профилактика и ремонт
- Техническое обслуживание
- Газопровод
- Вентиляция
- Водоснабжение
- Водоотведение
- Наружные сети
- Отопление

187000, Ленинградская область  
г. Тосно, ул. Боярова, д.16,  
2 под. (офис)  
тел. 8-81361-218-40  
факс 8-81361-218-40  
web: teplo-tehnik.ru  
e-mail: teplotehniktosno@mail.ru

Свидетельство СФСО №0037.02-2010-7811452272-С-189

 **СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ**  
**«Мир инженерных технологий»**

**ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ:**

- проектирование
- монтаж
- сервис

**ЭНЕРГОАУДИТ**

Санкт-Петербург, Октябрьская наб.,  
д. 6, БЦ «Грант», оф. 313,  
тел. (812) 610-40-77, факс (812) 680-09-81,  
wit\_info@mail.ru,  
[www.skmitspb.ru](http://www.skmitspb.ru)

**МЫ ВДЫХАЕМ ЖИЗНЬ В ЗДАНИЯ!**

Свидетельство СФСО №0037.02-2010-7811452272-С-189

# Двенадцать детей-сирот получили новые квартиры

**Анна Карева /** К 2015 году все нуждающиеся в улучшении жилищных условий будут обеспечены жильем, и эта проблема будет полностью решена. Об этом заявил губернатор региона Валерий Сердюков в ходе церемонии вручения детям-сиротам Приозерского района ключей от квартир в новых домах, построенных в поселке Сосново. ➔

Ключи от своих новых квартир получили 12 ребят, для которых было приобретено 9 квартир в двух домах поселка. А всего в 2011 году в Приозерском районе жилье получили 85 детей-сирот. В новые квартиры также въехали ветераны, проживающие в поселке Сосново.

Два трехэтажных дома в поселке Сосново Приозерского района по 18 квартир в каждом были торжественно сданы в эксплуатацию 11 ноября 2011 года. В мероприятии приняли участие губернатор Ленинградской области Валерий Сердюков, вице-губернатор, председатель Комитета по аграрно-промышленному и рыбохозяйственному комплексу Сергей Яхнюк, глава администрации Приозерского района Светлана Потапова, представители администрации Сосновского сельского поселения и строительной компании ЗАО «Викинг».

Открывая церемонию, Валерий Сердюков подчеркнул, что решение жилищного вопроса в регионе – первоочередная задача правительства. «В течение последних трех лет в Ленобласти сдается в эксплуатацию ежегодно более миллиона квадратных метров жилья. Такого раньше не было. На последующие годы мы ставим себе те же задачи, с тем чтобы в ближайшие четыре года полностью решить проблему обеспечения доступным и комфортным жильем жителей региона», – заявил Валерий Сердюков.

Обеспечение граждан доступным и комфортным жильем – стратегическая задача государства, обязательная для исполнения властями всех уровней. Для ее реализации разработан и реализуется нацпроект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», включающий в себя ряд целевых программ, призванных создать условия для развития жилищного строительства и предоставить механизмы для поддержки граждан, нуждающихся в улучшении комфортных условий.

Конкретика и деньги заложены в федеральной целевой программе «Жилище». На территории Ленинградской области она реализовывалась в период с 2002 по 2010 год и была продлена на 2011-2015 годы. Общий объем финансирования программы на 2011-2015 годы – более 620 млрд рублей. Деньги предусмотрены на модернизацию коммунальной инфраструктуры, жилье для молодых семей и людей, которых государство должно обеспечить жильем, в частности детей-сирот. Кроме того, запланированы средства на поддержку региональных жилищных программ. Главный государственный приоритет в жилищном строительстве – «малоэтажка» эконом-класса. Именно такие дома были сданы в эксплуатацию в поселке Сосново.



Ключи от своих новых квартир получили 12 ребят, для которых было приобретено 9 квартир в двух домах поселка

## Одна треть сданного жилья поступила на баланс муниципального образования. Одновременно компания-застройщик полностью модернизировала котельную

Как рассказал глава администрации поселка Сосново Александр Соколов, из 36 квартир в сданных домах 11 приобрело муниципальное образование по установленному Минрегионом региональному стандарту стоимости жилья. То есть по цене 33 400 рублей. «Фактически одна треть сданного жилья поступила на баланс муниципального образования. Одновременно компания-застройщик полностью модернизировала котельную, которая теперь обслуживает два сданных дома, построила очистные сооружения. Проблема предоставления жилья детям-сиротам в нашем муниципальном образовании решена полностью», – заявил Александр Соколов.

Глава администрации Приозерского района Светлана Потапова отметила, что за последние три года в районе удалось обеспечить муниципальным жильем 85 бывших воспитанников детских домов. Дальнейшее решение этого вопроса руководители муниципального образования также связывают с сотрудничеством с компанией «Викинг», которая в настоящий момент продолжает строительство еще нескольких домов на территории Приозер-

ского района, часть квартир в которых будет продана муниципалитетам.

В целом в настоящее время на территории региона жилье дома строятся на 246 строительных площадках. Общая площадь строящегося жилья составляет 2447 тыс. кв. м, в том числе 373,9 тыс. кв. м приходится на малоэтажное жилье.

Далеко не всем гражданам под силу на собственные средства решить проблему улучшения жилищных условий. Поэтому правительством области разработан и реализуется ряд целевых программ и подпрограмм, направленных на финансовую поддержку отдельных категорий граждан. Приоритет отдается молодым специалистам, молодым и многодетным семьям, детям-сиротам. Основной целью документов является обеспечение населения доступным и комфортным жильем путем реализации механизмов поддержки и развития жилищного строительства и стимулирования предложения на рынке жилья.

В числе наиболее эффективных программ господдержки, реализующихся на территории Ленинградской области, – такие программы как «Жилье для молодежи», «Обеспечение жильем молодых семей», «Социальное развитие села», «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда с учетом необходимости развития малоэтажного жилищного строительства на территории Ленинградской области», «О поддержке граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, на основе принципов ипотечного кредитования в Ленинградской области». В каждой из них предусмотрено выделение ряда субсидий из бюджетов разного уровня для отдельных категорий граждан.

### ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ

#### Адрес редакции:

Россия, 194100, Санкт-Петербург,  
Кантемировская ул., 12  
Тел./факс +7 (812) 380-15-81  
Интернет-портал: www.asninfo.ru

#### Редакционный совет:

Пасяда Н.И., вице-губернатор Ленинградской области по строительству, дорожному хозяйству, энергетическому комплексу и жилищно-коммунальному хозяйству  
Ленинградской области  
Домрачев Е.В., председатель Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области  
Катаевич А.П., председатель Комитета по строительству Ленинградской области  
Мяков С.Б., председатель Комитета по энергетическому комплексу и жилищно-коммунальному хозяйству Ленинградской области  
Янченко Н.П., председатель Комитета по транспорту и транспортной инфраструктуре Ленинградской области  
Нехай Р.Ш., и.о. председателя Комитета по печати и связям с общественностью Ленинградской области  
Харакозов К.М., председатель Комитета по дорожному хозяйству Ленинградской области  
Чусов С.Н., директор СРО НП «Проектировщики Северо-Запада» и исполнительный директор Союза строительных организаций Ленинградской области «ЛенОблСоюзСтрой»  
Кобзаренко В.Б., директор СРО НП «Строители Ленинградской области»

#### Директор издательства:

Инга Удалова

e-mail: udalova@stroypress.ru

#### Главный редактор:

Дарья Литвинова

e-mail: litvinova@stroypress.ru

#### Редактор:

Василий Коголовский

тел. +7 (812) 380-15-81

#### Выпускающий редактор:

Ольга Зарецкая

#### Над номером работали:

Игорь Бакустин, Алесь Гриб, Ярослава Задорина,

Василий Коголовский, Дарья Литвинова, Владислав Никиткин,

Владимир Тилес.

#### Директор по PR:

Татьяна Погалова

#### PR-менеджер:

Алена Жижунова

e-mail: pr@stroypress.ru

#### Технический отдел:

Борис Гонт

e-mail: admin@stroypress.ru

#### Отдел рекламы:

Майя Сержантова, Ольга Бич,

Валентина Бортникова, Антон Лотоцкий, Серафима Редута,

Елена Савоскина, Людмила Шаронова, Екатерина Шведова.

Тел./факс: +7 (812) 380-15-81, 441-30-63

e-mail: reklama@se-fo.ru

#### Отдел дизайна и верстки:

Елена Саркисян, Екатерина Щербакова

#### Отдел подписки:

Елена Хохлачева, Екатерина Червякова

Тел./факс: +7 (812) 380-09-74

e-mail: podpiska@stroypress.ru

#### Подписной индекс в Санкт-Петербурге

и Ленинградской области – 14221.

Распространяется по подписке, на фирменных стойках,

в комитетах и госучреждениях, в районных администрациях

и деловых центрах.

#### 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.

#### Учредитель и издатель:

ООО «Издательство «Регион»

Тел./факс: +7 (812) 380-15-81

#### Газета «Строительный Еженедельник. Ленинградская область»

зарегистрирована Северо-Западным ОМТУ Министерства РФ

по делам печати, телерадиовещания и средств массовых

коммуникаций.

#### Свидетельство ПИ № ФС 77-42248.

Выходит ежемесячно (специвыпуски – по отдельному графику).

#### Типография:

ООО «Парголовская типография»

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

Тираж 6300 экземпляров

Заказ № 139

Подписано в печать 21.11.2011 в 17.00



#### CREDO

Лучшее СМИ, освещающее

российский рынок недви-

жимости (лауреат 2011 г.)



#### ЗОЛОТОЙ ГВОЗДЬ

Лучшее специализиро-

ванное СМИ (номинант

2004–2007 гг.)



#### СТРОИТЕЛЬ ГОДА

Лучшее

профессиональное СМИ

(лауреат 2003

и 2006 гг.)



#### КАИССА

Лучшее электронное СМИ,

освещающее рынок

недвижимости, по версии

конкурса КАИССА 2009

### МНЕНИЕ



#### Валерий Сердюков, губернатор Ленинградской области:

➔ – У каждого человека должна быть хорошая работа и достойный заработок. Но самое главное – у каждого человека должен быть свой дом. Строительство жилья является

одной из приоритетных задач Ленинградской области. И в первую очередь мы должны обеспечить жильем сирот, молодые семьи и специалистов сельской местности.

# Кофейная гуща: не гадать, а сжигать!

**Василий Когаловский** / Через год самым большим в мире заводом по выпуску сублимированного кофе станет предприятие Kraft Foods, работающее в поселке Горелово Ленинградской области. ➔

Завод на границе области и Санкт-Петербурга был пущен в 2000 году при поддержке (в том числе по подключению к инфраструктурным сетям) со стороны областного правительства и содействию вице-губернатора Григория Дваса. Это был первый международный проект в период первого срока губернаторства Валерия Сердюкова.

Теперь предполагается значительное расширение завода. Мощности существующего производства вырастут вдвое, сообщил в ходе пресс-конференции, созванной в связи с предстоящими переменами, директор по производству Kraft Foods на Украине и в России Михаил Сахнов. С нынешнего по 2014 год компания предполагает инвестировать в развитие предприятия 100 млн USD, из которых 7,5 млн USD пойдут на установку оборудования по переработке твердых отходов кофейного производства. Около 70 млн уже вовлечено в реализацию проекта. Все это – средства самой компании, заработанные в России. В последние несколько лет инвестиции Kraft Foods в развитие производства в России составили около 1 млрд USD.

К 2013 году объемы выпуска сублимированного кофе возрастут почти до 17 тыс. тонн (сейчас – 10,5 тыс. тонн), а к 2015 го-

ду – до 23 тыс. Но самым крупным заводом по производству такого кофе ленинградское предприятие станет уже к концу 2012 года, когда его мощность возрастет в полтора раза. Отметим, что завод находится на одном из первых мест (по некоторым оценкам, на втором) среди предприятий пищевой отрасли Ленинградской области.

Согласования по подключению дополнительных мощностей получены, сейчас уточняются лишь детали. Осваивать новые территории в Горелово компании не придется – она уже 11 лет владеет здесь достаточно большим участком.

Региональная власть поддерживает расширение, поскольку оно принесет удвоение налоговых отчислений завода. Среди других причин содействия Григорий Двас назвал высокую фондоотдачу производства, производительность труда на средневропейском уровне и приличный уровень заработной платы сотрудников. Кроме того, удвоение мощности скажется на внешнеторговом балансе Ленобласти: продукция завода поставляется не только в регионы России, но также на Украину, в другие страны СНГ, в Иран, Тунис, Марокко, Болгарию, Румынию. В ассортименте такие бренды, как Jacobs, Maxwell House, Carte Noire, Maxim.

На предприятии кроме цехов по выпуску самого кофе будет установлено оборудование для переработки кофейного жмыха. Такие технологии уже внедрены на заводах Kraft Foods в Германии, Корее и Японии. Они позволят отказаться от вывоза 20 тыс. тонн жмыха в год на полигон в районе Колпино и перейти к сжиганию отходов. Результатом станет снижение потребления энергии на 28% на предприятии в Горелово и на 9% в целом по компании.

Специально для «Строительного Еженедельника. Ленинградская область» Михаил Сахнов пояснил, что компания не намерена принимать для сжигания отходы сторонних организаций и внедряет новую линию и специально для

избавления от жмыха, близкого по составу к целлюлозе и не содержащего вредных веществ. Более важными для компании оказываются экологичность и взаимодействие с местным сообществом. Представители компании полагают, что внедрение таких технологий формирует образ Ленинградской области как региона, благоприятного для инвесторов.

Объясняя, как появляется жмых, Михаил Сахнов сравнивает гореловский завод с огромной кофеваркой: «Она берет примерно 1 млн тонн воды, заваривает очень-очень много крепкого кофе, потом разными хитрыми технологиями убирает эту воду из сваренного напитка, чтобы оставить только сухую часть кофе, те вещества, которые ответственны за хороший вкус. Чтобы сохранить их, мы применяем сушку вымораживанием». А остающиеся в итоге тысячи тонн «кофейной гущи» будут сжигаться.



Григорий Двас: «Удвоение мощности завода скажется на внешнеторговом балансе Ленобласти»

жилой квартал

ДЕВЯТКИНО

www.9kino.ru

Лицензия № ГС-2-781-02-1027-0-7841385672-031250-1  
Строительство ведет ЗАО «Арсенал-1»  
С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте.



Ипотека

ВОЗРОЖДЕНИЕ  
БАНК

ВТБ24

ГАЗПРОМБАНК

СБЕРБАНК

Ген. лицензия № 1439 от 24.03.03 (ЗАО)

Ген. лицензия № 1623 от 15.07.05 (ОАО)

Ген. лицензия № 354 от 28.09.07 (ОАО)

Ген. лицензия № 1481 от 03.10.02 (ОАО)

Квартиры от 1,63 млн руб.

- ипотека от 10% годовых;\*
- беспроцентная рассрочка до 3 лет;
- работаем с субсидиями и материнским капиталом;
- отделка под ключ;
- развитая инфраструктура;
- 15 мин. ходьбы до метро.

АРСЕНАЛ  
недвижимость

Санкт-Петербург, улица Итальянская, 2

(812) 320-0-320

\* подробности на сайте www.arsenalestate.ru

# Льготы для технопарков

**Ольга Фельдман** / В конце октября правительство Ленобласти рассмотрело и одобрило законопроект «О мерах государственной поддержки организаций и предприятий, осуществляющих деятельность на территории индустриальных зон (технопарков) Ленинградской области».

Согласно документу резидентам технопарков, осуществляющим свою деятельность в сфере промышленности, логистики, инноваций, понизят ставки налога на прибыль организаций в части, зачисляемой в областной бюджет, до 13,5%, при условии что доля прибыли от деятельности резидента на производственных мощностях, расположенных в индустриальной зоне, составляет более 70% от общей прибыли. Сейчас областная ставка налога на прибыль – 18%. Также их освободят от уплаты налога на имущество, расположенное на территории технопарков.

По словам представлявшего проект закона вице-губернатора Григория Дваса, в следующем году на территории технопарков планируется принять первых инвесторов. Для них подготовлены четыре площадки в Лужском, Кингисеппском, Волоновском и Кировском районах. Вице-губернатор отметил, что срок действия льгот будет фиксированный – до определенной даты, например до 2020 года, вне зависимости от того, когда инвестор пришел на площадку. Это поможет избежать «коррупционной составляющей», когда инвесторы будут уговаривать областных чиновников продлить им сроки действия налоговых льгот.

**Максим Соболев, директор по развитию объектов недвижимости ЗАО «ЮИТ Лентек»:**

– Привлекательны ли для инвесторов такие льготы?

– Введение льгот, предусматриваемых законопроектом (снижение до 13,5% ставки налога на прибыль организаций в части, зачисляемой в бюджет Ленинградской области, и освобождение от уплаты налога на имущество организаций), безусловно, будет интересно для инвесторов и сможет стать дополнительным плюсом для размещения производств в индустриальных зонах. На сегодня данные льготы предоставляются инвесторам, подписавшим инвестиционное соглашение с правительством Ленинградской области (в соответствии с областным законом 24-ОЗ от 22 июля 1997 года). Таким образом, рассматриваемый проект закона расширяет границы применения налоговых льгот.

Однако предлагаемая правительством Ленинградской области мера станет более действенной, если будет установлен уведомительный порядок предоставления

льгот – в отличие от разрешительного порядка, предусмотренного законом 24-ОЗ. Важен также вопрос о минимальной сумме инвестиций, начиная с которой могут применяться указанные льготы. В Санкт-Петербурге аналогичный закон предусматривает порог – 800 млн рублей. Если в Ленинградской области не будет устанавливаться минимальный порог, то это тоже будет способствовать привлечению клиентов в индустриальные зоны. Сейчас мы видим основной спрос со стороны среднего и малого бизнеса, реализующего проекты с объемом инвестиций от 100 до 500 млн рублей.

Кроме того, предлагаемое нововведение принесет больший эффект для экономики Ленинградской области, если закон не будет ограничивать перечень индустриальных зон, где предусмотрены такие налоговые льготы для инвесторов. Надеемся, что эти льготы смогут получать и наши клиенты – инвесторы, размещающие предприятия в индустриальном парке Greenstate, созданном компанией «ЮИТ Лентек» на территории 112 га в Ленинградской области и имеющем полностью подготовленную инженерную инфраструктуру и коммуникации.

## Предлагаемое нововведение принесет больший эффект для экономики Ленобласти, если закон не будет ограничивать перечень индустриальных зон, где предусмотрены такие налоговые льготы для инвесторов

Впрочем, следует особо отметить, что инвестор, выбирая место для размещения предприятия, ориентируется отнюдь не только на возможность получения льгот. Принципиальное значение имеет прежде всего обеспеченность производственной площадки всей необходимой инженерно-энергетической инфраструктурой, имеющей достаточные мощности (в том числе с учетом перспектив дальнейшего расширения производства). Важна близость площадки к транспортным магистралям (а также к железнодорожной и портовой инфраструктуре, к аэропорту и т.д.), к местам нахождения трудовых ресурсов соответствующей квалификации, к рынку сбыта



Максим Соболев, директор по развитию объектов недвижимости ЗАО «ЮИТ Лентек»

стиционных проектов затрудняет зачастую отсутствие документов территориального планирования. Инвестору приходится затрачивать существенные усилия, временные и финансовые ресурсы, чтобы самостоятельно выполнить градостроительную подготовку земельного участка (напротив, он не столкнется с этими проблемами при размещении своего предприятия на территории уже созданного индустриального парка Greenstate). Один из ключевых сдерживающих факторов – отсутствие инженерных коммуникаций и, следовательно, колоссальные сложности при решении этих вопросов инвестором в индивидуальном порядке, для реализации лишь собственного проекта. На сегодня в регионе помимо нашего индустриального парка Greenstate имеется лишь несколько проектов, где решены вопросы инженерного обеспечения предлагаемых производственных площадок. Важную роль играет также ситуация с взаимодействием инвесторов с администрациями муниципалитетов. Разработав соответствующие документы, подведя инженерные коммуникации и максимально упростив процедуры взаимодействия с администрацией на местах (в рамках федеральных законов), Ленинградская область сможет привлечь инвесторов на новые площадки.

Замечу, что дополнительным преимуществом, позволяющим привлекать инвесторов, может стать также наличие на территории развиваемых площадок промышленных зданий с возможностью их «нарезки» на блоки от 300 м. Сейчас основной спрос на размещение производственных предприятий демонстрируют компании, которые можно отнести к малому и среднему бизнесу. Зачастую они хотят размещаться на арендуемых площадях оптимального для них объема и располагающих, разумеется, всей необходимой инфраструктурой.

цифра

# 800 млн

рублей – минимальная сумма инвестиций, начиная с которой могут применяться указанные льготы в Санкт-Петербурге

будущей продукции. Если при прочих равных условиях размещение на конкретной площадке позволит получить еще и льготы по налогам, то выбор инвестора будет очевиден. В то же время если площадка расположена в районе, не обладающем, к примеру, трудовыми ресурсами, то и налоговые льготы будут бессильны.

– Какие еще меры господдержки могут способствовать привлечению предприятий в индустриальные зоны?

– Эти меры должны быть направлены на преодоление хорошо известных препятствий для развития новых производств. В частности, осуществление инве-

**ООО «КСК»**  
предлагает все виды  
строительных и  
ремонтных услуг

**КСК**  
все виды строительных работ

**187340, г. Кировск,  
Лен. область, Северная ул., 4  
Тел.: +7 (921) 423-38-25,  
8 (81362) 2-55-55  
факс 2-98-98  
qwer@stroytek.ru**

**Качество работ,  
система скидок,  
комплекс услуг!**

- земляные работы
- монолитные работы
- строительно-монтажные работы
- кровельные работы
- благоустройство территорий
- устройство инженерных систем (наружных и внутренних)
- изготовление и монтаж ограждающих конструкций
- охранные системы и видеонаблюдение
- изготовление и монтаж металлоконструкций

РЕКЛАМА

**СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ДЕМОНТАЖ**

**СПб ТопТек**  
РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

**В строительстве:**

- разрушение железобетонных конструкций (бетонных фундаментов, полов и армированных стяжек);
- снос, разборка зданий; перепланировка внутри зданий;
- подземное строительство;
- высотный демонтаж, разборка фасадных стен.

**В цементной промышленности:**

- быстрая, эффективная и безопасная выбивка футеровок цементных печей.

**В металлургической промышленности:**

- точный, быстрый демонтаж футеровки металлургической ковшей, доменных, мартеновских печей, конвертеров.

**Преимущества:**  
Дистанционное управление, безопасность проведения работ. Электродвигатель не выделяет выхлопных газов, поэтому ТопТек можно применять в замкнутых помещениях: внутри вращающихся печей, на этажах, в подвалах и тоннелях.

**195112, Санкт-Петербург, пл. Карла Фаберже, д. 8,  
лит. А, офис 526. Тел.: 8 (812) 932-46-59,  
тел./факс: 8 (812) 718-62-39, info@toptecspb.ru,  
www.toptecspb.ru**

**Рабочий радиус ТопТек 1850**

Свердловск: Серия ЮО №0398 от 02.06.2011 г.

РЕКЛАМА

**Правительство Ленинградской области  
Комитет по строительству Ленинградской области  
Союз строительных организаций Ленинградской области**



# **V Съезд строителей Ленинградской области**

**25 ноября 2011 года**

**Место проведения:  
Санкт-Петербург, Суворовский пр., 67,  
здание правительства Ленинградской области, ауд. 501**

**По вопросам участия обращайтесь в дирекцию ЛенОблСоюзСтроя –  
тел.: (812) 333-18-82  
[www.lenoblsoyuz.ru](http://www.lenoblsoyuz.ru)**

Организатор:



При поддержке:



Генеральный  
информационный партнер:



Официальные спонсоры:

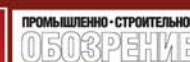


Генеральные деловые партнеры:



Деловые партнеры:

Информационные партнеры:



# В ЯНИНО – НОВЫЙ ДОМ

**Ольга Фельдман** / В середине ноября в деревне Янино-1 состоялась торжественная церемония установки на фундамент первых плит нового жилого дома, застройщиком которого является компания «ГлавСтройКомплекс». Для Янино это действительно знаковое событие – жилищное строительство здесь возобновилось после 19-летнего перерыва. ➔



Новый дом в Янино будет построен в 2012 году

В торжественном мероприятии по установке первых плит участвовал председатель совета директоров компании «ГлавСтройКомплекс» Игорь Бойченко, глава МО Заневское сельское поселение Вячеслав Кондратьев, глава администрации поселения Алексей Гердий и др.

## Современный подход

«Впервые за много лет сегодня в Янино закладывается новый жилой дом, – рассказывает Игорь Бойченко. – Это не просто

возможность получить жилье для жителей деревни, но и определенные инвестиции в экономику муниципального образования. В частности, наша компания инвестировала более 25 млн рублей. Это средства, за счет которых сегодня уже реконструирована 40-я котельная, для ее оснащения приобретено импортное современное оборудование, что позволит без проблем обеспечивать комфортные условия проживания для жителей будущего дома и Янино в целом. В рамках этих средств проводится реконструкция очистных сооружений

и будет построена теплотрасса большего диаметра. В конечном счете все это благоприятным образом скажется на условиях проживания жителей поселка».

По словам Игоря Бойченко, компания-застройщик очень корректно подошла к организации строительства дома. «Мы принимаем во внимание замечания со стороны жителей и администрации по вопросу организации строительного процесса, – говорит Игорь Бойченко, – и поэтому организовали отдельный подъезд к строительной площадке, который

обеспечит проезд грузового строительного транспорта, не затрагивая существующие муниципальные дороги. Традиционно по завершении строительства дома будет выполнен значительный объем работ по благоустройству, появится детская спортивная площадка, места отдыха для населения, заасфальтированные проезды и тротуары».

Новый дом «ГлавСтройКомплекс» планирует сдать через год. Он будет оборудован индивидуальными узлами учета тепловой энергии, счетчиками горячей и холодной воды. Все 360 квартир в нем будут иметь современные планировки и большие кухни.

## Первостепенные задачи

На сегодняшний день в Янино приступают к строительству три крупных застройщика: компании «ГлавСтройКомплекс», «Ленстройтрест» и «Викинг». Первым вышел на стройплощадку «ГлавСтройКомплекс». Дом уже строится, а будет ли он обеспечен необходимой социальной инфраструктурой – школой, детским садиком? С таким вопросом мы обратились к главе МО Вячеславу Кондратьеву. «Заневское сельское поселение развивается именно в том ключе, о котором вы спрашиваете, – говорит Вячеслав Кондратьев. – У нас развивается, строится социальная инфраструктура. «Отделстрой» уже строит детский сад в Кудрово на 250 мест, отвечающий самым современным требованиям, с двумя бассейнами. Возводимое жилье в микрорайоне будет сдаваться в эксплуатацию вместе с детским садом. Ввод детского сада намечен на 2012 год. Там же, в Кудрово, будет строиться еще один детский сад и школа на 600 мест.

Что касается Янинской средней школы, то она пока не заполнена. Это удивительно: в Колтушах учатся в две смены, а в Янино – это всего две автобусных остановки – учиться не идут. Но в этом мы большой проблемы не видим. «ГлавСтройКомплекс» построит 360 квартир – и наша школа получит достаточно учащихся. Это даст возможность учителям получить всю нагрузку, расширить педагогический коллектив.

Проблемы Янино на сегодняшний день в том, что здесь недостаточное количество населения для полного развития инфраструктуры. Бизнес не строит магазины по причине малого числа покупателей. В этом году начнет работу новый 2-этажный торговый центр. С руководством «ГлавСтройКомплекса» и с депутатами Законодательного собрания Ленинградской области мы обсудили самые острые проблемы поселка, в том числе и необходимость строительства нового детского сада в Янино».



Руководство компании «ГлавСтройКомплекс» и администрация МО Заневское сельское поселение на закладке первой плиты нового дома



Добрая традиция – несколько монет в фундамент нового дома на счастье

## V Съезд строителей

25 ноября 2011 года в Петербурге пройдет очередной Съезд строителей Ленинградской области, организованный правительством Ленобласти и ЛенОблСоюзСтроем. Уже в пятый раз ведущие профессионалы строительной отрасли соберутся вместе с представителями власти, чтобы обсудить основные проблемы строительной индустрии и совместными усилиями выработать методы их решения. Накануне этого важнейшего для региона события ключевые его участники поделились своими ожиданиями. ➔



**Николай Пасыда, вице-губернатор Ленинградской области по строительству, дорожному хозяйству, энергетическому комплексу и ЖКХ, президент ЛенОблСоюзСтроя:**

– Съезд строителей Ленобласти проводится уже в пятый раз, и это свидетельствует о здоровом, расширяющемся и активно развивающемся профессиональном сообществе в нашем регионе. Об этом же говорит и тот факт, что уже четвертый год в Ленобласти успешно действуют некоммерческие партнерства «Проектировщики Северо-Запада» и «Строители Ленинградской области», объединяющие более пяти-сот компаний строительной сферы.

**Инвестиционно-строительный комплекс занимает одну из ведущих позиций в экономическом потенциале нашего региона, а строительные компании по-прежнему выполняют работы на десятки миллиардов рублей в год и продолжают наращивать объемы производства**

Что же касается итогов уходящего года, то правильным будет отметить качественный и количественный рост основных показателей развития отрасли. Инвестиционно-строительный комплекс занимает одну из ведущих позиций в экономическом потенциале нашего региона, а строительные компании по-прежнему выполняют работы на десятки миллиардов рублей в год и продолжают наращивать объемы производства. Если говорить о планах, перспективах и дальнейшем развитии, то строительным организациям, которые надеются преуспевать в будущем, необходимо идти по пути модернизации и внедрения инноваций, механизмов энергосбережения и ресурсосбережения на производстве.



**Анатолий Катаевич, председатель Комитета по строительству Ленинградской области:**

– Ежегодный Съезд строителей – одно из ключевых мероприятий строительной отрасли Ленинградской области. 2011 год был достаточно успешным для нашего строительного комплекса – над решением стоящих перед ним задач мы планомерно и достаточно эффективно работали. Положительная динамика роста темпов строительства налицо. Впрочем, это не значит, что мы остановимся на достигнутом – задача по удержанию и увеличению набранных в последние годы темпов строительства до сих пор остается одной из основных.

Более подробно итоги работы за этот год мы подведем уже на Съезде, а также рассмотрим текущие вопросы деятельности инвестиционно-строительного комплекса Ленинградской области и определим основной вектор развития на 2012 год. В целом же я, как и раньше, рассчитываю на конструктивное и плодотворное общение с представителями строительного сообщества. Как показывает опыт, многие из них куда лучше государственных организаций замечают проблемы и трудности и зачастую предлагают интересные пути их решения.

Наконец, хочется пожелать всем участникам Съезда успешной работы и верных решений.



**Сергей Чусов, исполнительный директор ЛенОблСоюзСтроя:**

– Главным направлением развития современной российской промышленности и экономики является тотальная модернизация. Введение всевозможных инноваций приветствуется во всех областях деятельности, эту идею поддерживают как руководители нашей страны, так и крупнейшие коммерческие компании России. Важность этих процессов в полной мере осознает и профессиональное строительное сообщество Ленинградской области. В наше время в него входит все больше прогрессивных компаний, способных как генерировать новые идеи, так и воплощать их в жизнь. И именно вопрос модернизации – один из наиболее интересных и актуальных из тех, что будут обсуждаться на грядущем съезде. Для строительной отрасли модернизация и внедрение инноваций – жизненно важная тема. От них зависит и повышение объемов и качества производства, и работа с отходами, и сохранение окружающей среды, и многие другие показатели.

Кроме того, на Съезде должны быть приняты решения по повышению темпов и качества строительства в регионе, защите интересов граждан как конечных потребителей продукции строительной отрасли.



**Александр Быков, генеральный директор ЗАО «Трест № 68»:**

– В отрасли существует немало проблем, которые следует обсудить на съезде и выработать пути решения. Среди них – борьба с недобросовестной конкуренцией. Необходимо на подступах отсеивать нещадно демпингующие фирмы-однодневки, не обладающие средствами для выполнения заказов, которые они получают благодаря заниженным ценам, а потом тянут деньги из несчастных заказчиков. Увы, не редкость, когда крупный государственный заказ по аукциону получает фирма из двух человек – генерального директора и главного бухгалтера, за душой у которых одна авторучка. А серьезные, крупные, зарекомендовавшие себя компании, обладающие квалифицированным персоналом и техническими средствами для выполнения заказа, вынуждены идти на субподряд к проходимцам. Подобные случаи необходимо пресекать немедленно. А для этого нужно совершенствовать законодательство в сфере государственных заказов.

Другая проблема – регулирование отношений с монополистами при подключении жилых домов к инженерным сетям. Сейчас строительным компаниям это дело влетает в копеечку. А это неизменно сказывается на конечном потребителе, для которого цена одного квадратного метра возрастает неимоверно. С этой проблемой пересекается еще одна – отсутствие должного инженерного обеспечения во многих населенных пунктах региона. Кроме того, инженерные сети нуждаются в постоянном обслуживании и регулярной замене – у многих действующих очистных сооружений и электросетей давно исчерпан запас мощности.

Стратегическая же задача для всего региона – создание и поддержание инженерной инфраструктуры. Без этого в области невозможно развитие жилищного строительства и создание доступного жилья для граждан. Именно эти острые вопросы и хотелось бы поднять и обсудить на Съезде.



**Игорь Осипов, генеральный директор ОАО «Мостострой № 6»:**

– Основные проблемы в строительстве не меняются уже много лет – необходимость развивать рынок, повышать качество строительства, увеличивать объем заказов, снижать административные барьеры. Но чтобы отрасль продолжала стабильно и динамично развиваться, решать их необходимо. Зачастую заново на каждом историческом этапе.

Именно их всестороннее и конструктивное обсуждение хотелось бы увидеть на Съезде. Помимо поиска путей решения ключевых проблем ожидаю новых знакомств с представителями отрасли, тесного общения и обмена мнениями и опытом, привлечение новых

партнеров в сложные проекты. А в качестве итога деятельности надеюсь на выработку некой общей концепции развития всей отрасли, четкое видение ее перспектив и путей преодоления существующих трудностей.

Также хочу пожелать коллегам продуктивной и интересной работы и успехов в решении как межотраслевых, так и частных проблем отдельных компаний.



**Георгий Пара, председатель Территориальной Санкт-Петербурга и Ленинградской области организации профсоюза работников строительства и промышленности строительных материалов РФ (ПСМ РФ):**

– Значение Съезда для строительной отрасли Ленинградской области трудно переоценить. Крупнейшее мероприятие, на котором профессионалы от строительства могут обсудить общие для отрасли вопро-



**Владимир Кобзаренко, директор СРО НП «Строители Ленинградской области»:**

– Система саморегулирования в строительстве в полной мере начала действовать в России с 1 января 2010 года. Подведение на съезде первых итогов работы строительного комплекса Ленинградской области в условиях саморегулирования с учетом определенного накопленного опыта и уже имеющихся статистических данных имеет важнейшее значение не только для нашего некоммерческого партнерства.

Итоги работы Съезда лягут в основу определения основных направлений дальнейшей деятельности партнерства как саморегулируемой организации на 2012 год. При активном участии ЛенОблСоюзСтрой и саморегулируемых организаций Комитетом по строительству формируются тематические и календарные комплексные планы строительной отрасли на 2011-2012 годы по взаимодействию с органами власти и местного самоуправления, общественным советом и участниками рынка.

## Крупнейшее мероприятие, на котором профессионалы от строительства могут обсудить общие для отрасли вопросы, поделиться мнением, пойти на диалог с властью и повлиять на принятие ключевых для строительной сферы решений

сы, поделиться мнением, пойти на диалог с властью и повлиять на принятие ключевых для строительной сферы решений. Здесь поднимаются вопросы развития саморегулирования и совершенствования законодательной базы строительной отрасли, обсуждаются проблемы снижения административных барьеров для строительного комплекса Ленобласти и производства строительных материалов в нашем регионе.

Кроме того, на Съезде подводятся годовые итоги работы отрасли и намечаются планы на год следующий.

Необходимо наметить и план совместной работы отраслевого профсоюза, органов власти и саморегулируемых организаций по подготовке кадров, аттестации рабочих мест, разработке и внедрению мер по охране труда, созданию новых рабочих мест, разработке мер по привлечению в отрасль молодых специалистов, повышению уровня заработной платы.

Уже сейчас можно сказать, что это наша активная позиция в работе по гармонизации градостроительного законодательства и продолжение деятельности по разработке стандартов и правил организации. Особенно надеемся на реализацию плана партнерства по развитию системы профессионального обучения, подготовке рабочих кадров для строительного комплекса Ленинградской области, участие партнеров и наших коллег.

Многие представители партнерства в работе съезде могут отметить успешные результаты проекта «Регион созидания», который реализовал возможность активного участия передовых организаций, технологий и строительных материалов в целях повышения эффективности труда, повышения качества и безопасности на дальнейшее развитие потенциалов производств, широкомасштабного строительства дорог, увеличения грузооборота и роста экономики Ленинградской области.

### МНЕНИЯ



**Сергей Виноградов, директор ЗАО «АКВА-ДЕЛЬТА»:**

➔ – Безусловно, предстоящий Съезд – значимое событие для всего строительного комплекса Ленинградской области. Желательно, чтобы на Съезде был освещен вопрос об аукционах и конкурсах в системе госзаказа, обозначены недостатки в организации аукционов и конкурсов на проектные и строительные работы и высказаны предложения по их устранению.



**Константин Крюков, председатель совета директоров ООО «ИСК «Константа»:**

➔ – Очень хотелось бы, чтобы на Съезде были затронуты наиболее острые инфраструктурные вопросы, связанные со строительством областных дорог, формой собственности земель и строительством социальных объектов. Надеюсь, что участники Съезда смогут не только высказаться на проблемные темы, но и предложат наиболее свежие, эффективные идеи. Важно, чтобы между властью и бизнесом установились четкие правила взаимодействия, и Съезд строителей для этого очень хорошая площадка.



**Александр Пастухов, технический директор ООО «Петро-Лайн»:**

➔ – Надеюсь на получение новой информации в области строительства, обсуждение имеющихся проблем в организации и СРО, а не просто отчет о положительном состоянии дел в регионе. Хотелось бы услышать, что делается в новостройках по повышению их безопасности.



**Алексей Ратников, генеральный директор ООО «Топ Тек»:**

➔ – Ежегодный Съезд строителей региона – весьма ожидаемое событие в строительном сообществе. Это хорошая возможность не только обменяться мнениями с коллегами, обсудить общие проблемы, но и задать наиболее волнующий вопрос представителям власти, выяснить перспективные направления в развитии региона. Не хотелось бы, чтобы мероприятие прошло формально, без возможности высказаться бизнесу. Уверен, диалог – дело взаимовыгодное как для бизнеса, так и власти.



**Любовь Ахлюстина, генеральный директор ООО «Кировская строительная компания»:**

➔ – В связи с тем, что мы перешли на заключение муниципальных контрактов по результатам электронных торгов, в которых не всегда корректно составлены технические условия и нарушены СНИПы. Подрядчик тем не менее выполняет работы качественно и в срок, что приводит к повышению стоимости работ, на словах администрация соглашается и обещает все оплатить, а в действительности это проблемы подрядчика. Хотелось бы обратиться к участникам съезда с просьбой. Хотелось бы обратиться к участникам съезда с просьбой. Необходимо, чтобы в строительных саморегулируемых организациях был организован отдел юридической консультации по осуществлению консультаций при сдаче объектов капитального строительства. Малому бизнесу накладно иметь собственного высококвалифицированного юриста, а юридическая помощь со стороны стоит очень дорого.

➔ **Артем Мороз, генеральный директор ООО «Теплотехник»:**

– База нормативно-технического регулирования в строительстве безнадежно устарела и требует детальной переработки, приведения в соответствие с бурно развивающимися технологиями строительства. Мы ожидаем от Съезда, что этот немаловажный вопрос не останется без внимания.

## Второй семинар большого цикла

**Василий Коголовский** / Любая строительная организация ежедневно сталкивается с массой проблем совершенно не строительного свойства: нужно быть в курсе последних изменений в законодательстве, знать, как оформляются бесчисленные документы на стартовом этапе стройки, при сдаче объекта и его регистрации в государственных органах, представлять, какие бюрократические препятствия встретятся в работе, и по возможности уметь обойти их. Этим повседневным и при этом неизбежным вопросам был посвящен семинар «Административные и юридические аспекты в строительстве», организованный саморегулируемой организацией «Строители Ленинградской области». ➔

### Саморегулирование вместо двойного лицензирования

Профессиональный юрист, начальник отдела лицензирования и конкурентных процедур ООО «АтомЭнергоИнжиниринг» Василий Козлов затронул тему административных барьеров в строительстве. Сложности, по его словам, связаны даже с классификацией видов работ в строительной сфере. Существующий классификатор учитывает не все виды выполняемых работ и не дает пояснений, как быть в тех случаях, когда приходится заниматься одновременно несколькими видами такой деятельности. Например, при выполнении земляных работ для строительства автодороги вдруг приходится убрать стоящий на пути столб или засыпать колодец. Формально целая атомная электростанция может быть построена на основании единственного допуска к строительству объектов ядерного топливного цикла. Однако можно посмотреть на вещи и иначе. Скажем, к чему отнести прокладку ЛЭП от реактора к потребителям? А возведение административного здания при АЭС? Ни тот, ни другой объект не влияют на работу станции и все же требуют «атомного» допуска. С аналогичной проблемой «АтомЭнергоИнжиниринг» столкнулся при строительстве временной дороги к ЛАЭС-2, предназначенной для доставки тяжелого оборудования. Эта трасса фактически стала обычной городской улицей и используется теперь в иных целях, но первоначально заказчику и строителям пришлось искать подходящие варианты документации. Причина этого – в несовершенстве самого действующего перечня видов работ, давно нуждающегося в корректировке. Пока огромное количество надзорных органов с пересекающимися надзорными функциями не позволяет строительным организациям развиваться, а самоконтроль малоэффективен, поскольку ему отводится незначительная роль в сравнении с инспекционными функциями государственных структур.

Хотя на строительство атомных станций, мостов, путепроводов действуют специальные допуски, строителей, в документах которых были бы обозначены именно эти виды работ, просто нет. Рабочие переходят с одного объекта на другой и не могут быть специалистами в возведении только одного типа объектов. Кроме того, в этом случае им было бы необходимо иное образование, но таких курсов переподготовки тоже не существует.

Сложности возникают и из-за двойного лицензирования. Взять то же строительство АЭС. Лицензию на право возведения энергоблоков выдает Ростехнадзор, и в то же время организация должна получить допуски СРО. А требования к получению лицензии и допуска совершенно различны. Институт саморегулирования необходим,



Участники семинара «Административные и юридические аспекты в строительстве», организованного саморегулируемой организацией «Строители Ленинградской области»

но он не может существовать одновременно с разрешительной лицензионной системой и вопреки ей. На ряд видов деятельности, к примеру монтаж противопожарных систем, выдает лицензии МЧС, но такие же допуски выдает и СРО. Необходимо избежать противоречий и разночтений в законодательных актах. Поэтому СРО НП «Строители Ленинградской области» могло бы инициировать формирование откорректированного перечня видов работ и изменения в действующем законодательстве, полагает Василий Козлов. Функции контроля и аттестации организаций должны взять на себя именно СРО, а не Ростехнад-

**Огромное количество надзорных органов с пересекающимися надзорными функциями не позволяет строительным организациям развиваться, а самоконтроль пока малоэффективен**

зор, уверен он. Кроме того, можно было бы создать специальную комиссию при СРО, которая имела бы совещательный голос в совете партнерства.

Между тем, Государственная Дума приняла во втором чтении закон о внесении изменений в Федеральный закон № 315

«О саморегулируемых организациях». Однако с точки зрения заместителя директора партнерства Андрея Ануфриева, этот документ недостаточно проработан, многое в нем «поставлено с ног на голову», под сомнением оказался в законопроекте и сам принцип саморегулирования. В связи с этим саморегулируемые организации сформулировали свои предложения по изменениям в действующем законе.

### Проблемы землепользования

Землеустроительной деятельности в строительстве был посвящен доклад члена коллегии адвокатов Санкт-Петербургской адвокатской коллегии Нарышкиных Владимира Мусатова.

Он напомнил: строительная деятельность может развиваться только в соответствии с данными кадастрового учета зе-

мыми только с момента получения разрешений на эти работы.

К моменту начала строительства необходимо заключение договора строительного подряда. Но в ряде случаев у кадастровых инженеров нет лицензий на выполнение работ. Иногда инженер идет на поводу у заказчика, но в дальнейшем начинаются судебные процессы собственников с выяснением прав на землю. Таких случаев можно избежать.

На заказчика строительства Градостроительный кодекс РФ возлагает обязанность подготовить земельный участок для строительства и передать его подрядчику. В договоре заказчика с подрядчиком должны быть оговорены все моменты, связанные с качеством этого участка. Участок должен соответствовать требованиям заказчика к возведению объекта. Однако реальная практика строительства дает многочисленные примеры нарушения землеустроительных, градостроительных и строительных правил. Ответственность за незаконное возведение зданий и сооружений предусмотрена ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации. Возведенные с нарушением правил постройки эта статья рассматривает как самовольные строения или иное недвижимое имущество, созданное на не отведенном для этих целей земельном участке. Если будет установлено, что разрешение на строительство не было получено или права других землепользователей нарушены, может быть принято решение о прекращении строительства и сносе объекта за счет лица, осуществившего строительство. Кроме того, согласно закону «лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности, оно не вправе

мельных участков, схемами и генеральными планами муниципальных районов и населенных пунктов, правилами землепользования и застройки, градостроительным регламентом и градостроительным планом земельного участка. А строительство и реконструкция объектов становятся возмож-



Алексей Абузов обратил внимание участников семинара на новые нормативные акты РФ



Андрей Ануфриев: «Поправки в Федеральный закон № 315 «О саморегулируемых организациях» недостаточно проработаны»

распоряжаться постройкой – продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки».

## Сдача в эксплуатацию

«Сдача в эксплуатацию законченного строительством объекта капитального строительства» – так называлось сообщение главного специалиста отдела надзора за строительством объектов капитального строительства Комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области Алексея Абузова. По его данным, много вопросов возникает к строительным организациям по наличию у них свидетельств о допусках СРО на работы по строительному контролю. Часто работы выполняются организациями, не имеющими таких допусков. Строительный контроль должен осуществляться в соответствии со ст. 53 Градостроительного кодекса РФ. Порядок проведения контроля установлен постановлением Правительства РФ. Кроме того, опубликован и вступил в силу СП 48.13330.2011 «Свод правил. Организация строительства. Актуализированная редакция СНиП 12-01-2004», где также установлены требования к строительному контролю. Распространены случаи, когда организация получает один или два допуска, например связанных с вентиляцией или системами водоснабжения, а работает по договору в полном объеме и осуществляет строительный контроль за всеми работами при строительстве. В таких случаях заказчику необходимо найти другого подрядчика, обладающего всеми необходимыми допусками. Также часто в ходе строительного контроля подписываются акты выполненных работ при замене материалов, конструкций, предусмотренных проектной документацией, без внесения соответствующих изменений в проект. На менее прочные заменяются даже марки бетонов, что влияет на надежность и безопасность здания, а строительный контроль с этим соглашается. «Самый проблемный вопрос, возникающий на любой стройке, – это отклонение от проектной документации», – говорит Алексей Абузов.

Распространенным нарушением экологического законодательства является отсутствие платы за негативное воздействие на среду и документов, свидетельствующих о том, куда направлены строительные отходы. Такие нарушения выявляются на каждом втором объекте. В ряде случаев

указанное в проекте оборудование заменяется на иное, часто более новое и совершенное. Однако замена без предварительного оформления документации вызывает претензии Роспотребнадзора из-за отсутствия паспортов на оборудование, инструкций на русском языке и т. д.

Градостроительным кодексом определено, что иных видов надзора кроме государственного строительного на объектах капитального строительства не предусмотрено. Вместе с тем застройщику не обойтись без взаимодействия и с органами Ростехнадзора. Для объектов, на которых проектной документацией предусмотрено два и более источника электроснабжения мощностью более 100 кВт, обязательно получение акта допуска электроустановок в эксплуатацию. В последнее время упрощен порядок приема в эксплуатацию лиф-

## В 2011 и 2012 годах СРО НП «Строители Ленинградской области» совместно с «ЛеноблСоюзСтроем» проведет целый цикл семинаров по программе «Строительство: безопасность, качество и право»

тов: застройщику стало достаточно подать декларацию на лифт в Ростехнадзор и получить отметку о ее регистрации.

Алексей Абузов обратил внимание участников семинара на новые нормативные акты РФ. В ноябре вступил в силу технический регламент о безопасности сетей газораспределения и газопотребления. Теперь приемка сетей должна осуществляться комиссией Ростехнадзора. А застройщику придется дважды получать заключение надзора: сначала в ходе приемки объекта (федеральный надзор – Ростехнадзор), потом для получения разрешения на ввод сети в эксплуатацию (орган надзора субъекта РФ – Комитет государственного строительного надзора). «Практики применения этого документа пока нет», – сказал Алексей Абузов.

Постановление Правительства РФ от 30.09.2011 № 802 «Об утверждении Правил проведения консервации объекта капитального строительства», которым необходимо пользоваться при прекращении работ на объекте на срок более чем шесть месяцев.

## Государственная регистрация

Начальник отдела по подготовке конкурсной документации и оформлению регистрации законченных и незавершенных объектов недвижимости Государственного казенного учреждения «Управление строительства Ленинградской области» Александр Червяков рассказывал на семинаре об особенностях регистрации объектов недвижимости в органах государственной регистрации. Он упомянул о некоторых положениях права, связанных с этой процедурой.

Гражданский кодекс РФ устанавливает, что государственной регистрации недвижимости подлежат право собственности и иные вещные права на недвижимое имущество, их возникновение, переход и прекращение. Кроме прав государственной ре-

– иные документы, которые в соответствии с законодательством РФ подтверждают наличие, возникновение, прекращение, ограничение и переход прав.

Обязательными приложениями к документам являются также кадастровый план земельного участка и (или) кадастровый паспорт объекта недвижимости.

Александр Червяков не рекомендовал участникам семинара подавать при регистрации избыточное число документов. «Не следует руководствоваться принципом: чем документов больше, тем лучше, вдруг пригодятся. В ненужных для регистрации документах Росеестр может обнаружить такие сведения, которые в конечном случае послужат основанием для приостановки в регистрации, а в худшем приведут к отказу», – сказал он. И предложил перед сдачей документов на регистрацию сосредоточить особое внимание на следующем:

- действия по переоформлению земельного участка в собственность (или аренду) должны соответствовать требованиям действующего законодательства с 01.01.2012;

- сроки договора аренды земельного участка должны быть обозначены от начала строительства до его окончания;

- осуществить государственную регистрацию договоров аренды земельного участка (при аренде земельного участка на срок более 1 года);

- проверить:

- наличие разрешения на строительство и продление сроков действия разрешения до окончания строительства (этот документ ранее могли получить как заказчик, так и застройщик, теперь же это в полномочиях только застройщика объекта);

- наличие нотариальных копий учредительных документов, наличие выписки из ЕГРЮЛ;

- наличие кадастровых паспортов на объекты недвижимости, кадастровых планов на земельный участок; наличие у юридического лица документов, подтверждающих законность совершения сделки с объектом недвижимости.

Затронутые в ходе встречи темы будут подниматься и в ходе следующих семинаров. В 2011 и 2012 годах СРО НП «Строители Ленинградской области» совместно с «ЛеноблСоюзСтроем» проведет целый цикл семинаров по программе «Строительство: безопасность, качество и право». Газета «Строительный Еженедельник. Ленинградская область» будет освещать эти мероприятия.

гистрации подлежат и ограничения (обременения) этих прав, а именно ипотека недвижимости, аренда, сервитут, рента.

Для государственной регистрации правообладатель, стороны договора или уполномоченные на то лица подают пакет документов и заявление. Вместе с заявлением и документами о правах на недвижимое имущество предъявляют документ об уплате государственной пошлины за регистрацию. К заявлению прилагают также документы, являющиеся основаниями для регистрации наличия, возникновения, прекращения, ограничения прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Это:

- акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления;

- договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества;

- акты о приватизации жилых помещений;

- свидетельства о праве на наследство;

- судебные акты, вступившие в законную силу;



16 ноября в здании правительства Ленинградской области прошла пресс-конференция по итогам сезона ремонтов автодорог региона и готовности дорожных служб к зиме. Организатор пресс-конференции – Комитет по дорожному хозяйству Ленинградской области при информационном содействии газеты «Строительный Еженедельник. Ленинградская область».

Двухлетний план за год



По словам **Сергея Румянцева**, заместителя председателя Комитета по дорожному хозяйству Ленинградской области, с учетом поправок, внесенных в областной бюджет 2 сентября текущего года, общий объем финансирования дорожной отрасли в этом году составил около 7 млрд рублей. В том числе 430 млн рублей федеральных субсидий (с учетом остатка средств, выделенных области еще в прошлом году) и 6613,4 млн рублей средств областного бюджета.

В первоначальной редакции бюджета на 2011 год предусматривалось выделение немногим более 4,5 млрд рублей. Но опережающие темпы ремонтов дорог позволили Комитету финансов Ленинградской области в середине года добавить на эти цели еще средства.

В прошлом году Комитетом по дорожному хозяйству Ленинградской области была сформирована и утверждена региональная программа ремонта автомобильных дорог на 2011-2012 годы. При выборе участков ремонтов учитывалась интенсивность движения, численность населения в данном районе, условия проезда общественного транспорта. Программа предусматривала проведение в нормативное состояние 588 км региональных автомобильных дорог на территории 17 районов области.

# В Ленобласти отремонтировано 500 км дорог

**Ольга Фельдман** / Специалисты Комитета по дорожному хозяйству Ленинградской области подвели итоги реализации адресной программы ремонтов областных дорог в 2011 году и отчитались о подготовке дорожного хозяйства к зиме. ➔

На 2011 год было намечено приведение в нормативное состояние более 350 км дорог. Однако увеличение объемов финансирования позволило выполнить ремонты большей части автомобильных дорог. То есть те дороги, которые первоначально планировались к ремонту в 2012 году, были приведены в нормативное состояние в текущем.

Безусловно, важную роль в получении отрасли дополнительных ассигнований сыграло то обстоятельство, что подрядные организации завершили производство работ по многим объектам еще до сентября. Таким образом, как и в прошлом году, дорожные компании смогли выполнить двухлетнюю программу в течение одного строительного сезона. Поскольку включенные в нее переходящие объекты не требовали проведения новых конкурсных процедур по выбору генподрядных организаций, губернатор Ленинградской области счел возможным профинансировать за счет дополнительных доходов области в 2011 году.

В период до ноября текущего года дополнительно отремонтировано и введено в эксплуатацию 68 участков региональной дорожной сети суммарной протяженностью 222 км. По отдельным из этих объектов работа будет продолжена в 2012 году.

«В настоящее время работы, общий объем финансирования которых в рамках адресной программы капитальных ремонтов региональной сети превысил 4 млрд 700 млн рублей, практически завершены.

В конце года мы планируем отчитаться о приведении в нормативное состояние более 500 км дорог, – сообщил Сергей Румянцев. – Ускорение темпов работ позволит включить в адресную программу 2012 года и выставить на конкурс новые участки автомобильных дорог, нуждающихся в ремонте. Таким образом, удастся сделать еще один шаг в решении проблемы недоремонтов, о которой чаще всего говорили жители Ленинградской области. Среди участков автомобильных дорог, ремонт которых был запланирован на 2012 год (и перенесен на 2011-й за счет дополнительных средств), выбирались те участки, на которые поступали жалобы от населения. С учетом пожеланий населения будут выполнены ремонты дорог и в 2012 году».

## Помощь муниципалитетам

Отдельным направлением деятельности Комитета по дорожному хозяйству можно назвать поддержку муниципальных образований в вопросах, связанных с ремонтом и содержанием местной дорожной сети. Так, на приведение в нормативное состояние автомобильных дорог местного значения муниципалитетам выделено 128 млн рублей субсидий областного бюджета. Кроме того, в 2011 году дополнительно выделено 428,7 млн рублей федеральных субсидий, в том числе 142,9 млн рублей на ремонт улично-дорожной сети городов – административных центров муниципальных районов Ленинградской области,

285,8 млн рублей на капитальный ремонт и ремонт дворовых территорий многоквартирных домов, проездов к дворовым территориям многоквартирных домов административных центров муниципальных районов Ленинградской области.

## Подготовка к зиме

В текущем году лимит финансирования на содержание региональных дорог протяжением 9763 км выделено 983,6 млн рублей. За период с января по июль 2011 года подрядными организациями выполнены нормативно-регламентные работы по подготовке дорог к зимнему содержанию – подготовлены искусственные сооружения, отремонтированы покрытия на сумму 331 млн рублей.

Одной из приоритетных задач Комитета по дорожному хозяйству Ленинградской области является повышение качества производительности работ по ремонту и содержанию дорожной сети. Решить ее невозможно без применения современных материалов и технологий.

В Ленинградской области продолжается активная работа по оснащению ДРСУ современной высокопроизводительной техникой для содержания автомобильных дорог. За последние три года – 2009-го по 2011-й – удалось на 40% обновить парк техники.

В 2010-2011 годах для нужд ДРСУ было закуплено 223 единицы различной техники и оборудования. В их числе автогрейдеры,

комбинированные дорожные машины, автомобили дорожного мастера, фронтальные погрузчики, тракторы, кусторезы, роторный снегоочиститель, асфальтоукладчик и фреза импортного производства. На всей приобретенной технике установлена система ГЛОНАСС.

В текущий момент готовность дорожно-строительных предприятий, занятых на содержании автомобильных дорог области, полностью отвечает всем требованиям. В ДРСУ действует отработанная система подготовки к работе в зимних условиях. Разработан комплект документации – графики, очередность уборки, обработки дорог. Имеется подготовленная диспетчерская служба. Своевременно и в достаточном количестве заготовлены противогололедные материалы.

## Что в перспективе

В сентябре правительством Ленинградской области утвержден бюджет на 2012 год. Согласно документу расходы на нужды дорожной отрасли в 2012 году составят 5 млрд 252 млн рублей. В 2013 году – 6 млрд 438 млн рублей. В 2014-м – 6 млрд 933 млн рублей. Согласно законодательству в Ленинградской области, как и в других субъектах РФ, будет создан региональный дорожный фонд. С 1 января 2012 года основной объем финансирования на нужды дорожной отрасли пойдет именно через фонд. Кроме того, дорожная отрасль области получит субвенции из федеральной казны объемом не менее уровня текущего года. Губернатор Ленинградской области Валерий Сердюков уделяет проблеме дорожного хозяйства много внимания. В связи с этим на протяжении целого ряда лет часть дополнительных доходов области направляется именно на ремонт дорожной сети. Основной задачей Комитета по дорожному хозяйству на ближайшие три года остается сохранение и содержание в нормативном состоянии существующей дорожной сети. В течение 2012-2014 годов планируется ежегодно ремонтировать и приводить в нормативное состояние порядка 350-380 км региональных дорог и до 15 км муниципальных дорог.

Важным направлением работы Комитета по дорожному хозяйству Ленинградской области станет строительство, реконструкция и ремонт мостов и путепроводов.

В составе автомобильных дорог Ленинградской области насчитывается 570 мостов и путепроводов общей протяженностью 21,9 км. На сегодня около 100 из них общим протяжением более 7,4 км нуждаются в реконструкции.

В 2011 году за счет средств областного бюджета ведется работа по разработке проектов строительства транспортной развязки на пересечении автодороги Санкт-Петербург – пос. им. Свердлова – Всеволожск с железной дорогой Санкт-Петербург – Мельничный Ручей и путепроводного перехода через железнодорожные пути в створе улицы Дыбенко и автодороги Старая Деревня – Кудрово.

В рамках соглашения между Россией и Евросоюзом комитет ведет работу по привлечению инвестиций для завершения реконструкции мостового перехода через реку Сторожевая на 24 км автодорожного маршрута Выборг – Комсомольское – Светогорск.

Для решения задачи по обеспечению надежной автотранспортной связи морских портов на побережье Финского залива с федеральной сетью автомагистралей необходимо построить и реконструировать 52 км региональных дорог. Стоимость работ предварительно оценивается в 3 млрд рублей.

Приоритетным направлением станет строительство автодорожных обходов населенных пунктов Ленинградской области. Важную роль в решении вопросов дорожной безопасности играет продолжение работы по устройству уличного освещения и барьерных ограждений в городах и поселках, через улицы и дороги которых проходят интенсивные транспортные потоки.



В рамках развития дорожной сети вокруг КАД, предстоит реконструировать и построить 65 км территориальных автомобильных дорог на общую сумму около 7,0 млрд рублей

Необходимо решить проблему выезда и въезда из области в Санкт-Петербург, прежде всего с КАД. «В рамках развития дорожной сети вокруг КАД предстоит реконструировать и построить 65 км территориальных автомобильных дорог на общую сумму около 7,0 млрд рублей», – отметил Сергей Румянцев.

Постановлением Правительства РФ создан Координационный совет по развитию транспортной системы Санкт-Петербурга и Ленинградской области. В рамках данного совета правительством Санкт-Петербурга и Ленинградской области подготовлен перечень первоочередных объектов развития транспортной системы на 2012-2014 годы. Особое внимание будет уделено организации и улучшению входов в районе тяготения транспортного узла КАД Санкт-Петербурга.

Важным шагом в развитии транспортной инфраструктуры станет строительство второй кольцевой автодороги вокруг Петербурга, трасса которой пройдет по территории Ленинградской области. Вполне очевидно, что существующая КАД уже не справляется со своей задачей. Поэтому КАД-2 могла бы существенно разгрузить и улично-дорожную сеть Санкт-Петербурга, и действующую кольцевую. Особенно на участке от Таллинского до Мурманского шоссе, где КАД практически примыкает к Санкт-Петербургу. Строительство КАД-2 не только решит транспортную проблему региона и внесет существенный вклад в совершенствование автодорожной сети, но и даст заметный импульс к развитию прилегающих территорий Ленинградской области.

## Результаты – налицо

Перед пресс-конференцией специалистами Комитета по дорожному хозяйству Ленинградской области был организован пресс-тур, в ходе которого журналисты смогли лично ознакомиться с результатами ремонтов дорог.

«Мы смогли оценить результаты ремонтов дорог в этом сезоне, как выполняется программа ремонтов в Ленинградской области, как осуществляется контроль за выполнением подрядными организациями работ со стороны комитета, – отметил **Сергей Нечаев**, помощник председателя Комитета



по дорожному хозяйству Ленинградской области. – Дороги отремонтированы, и качество их хорошее. Именно хорошее, поскольку оценку «отлично» можно будет поставить только весной, когда наступят гарантийные обязательства. Все подрядные организации сработали в этом году хорошо. Программа была выполнена досрочно, что позволило нам освоить новые километры».

## Радиально-дуговая магистраль

Проектная организация «Петербург-Дорсервис» оценивает стоимость строительства радиально-дуговой магистрали КАД-2 в 265 млрд рублей, сообщил на пресс-конференции первый заместитель гендиректора организации **Евгений Медрес**.



«Петербург-Дорсервис» проектировала КАД-1 и занимается проектированием скоростной магистрали Москва – Петербург.

Предлагается использовать более точное название проекта КАД-2 – радиально-дуговая магистраль, поскольку при всех вариантах прохождения трассы будет использована существующая дамба и мосты, которые проходят по КАД-1.

«Строительство второй кольцевой автодороги вошло в перечень первоочередных проектов. Пока эти деньги не прописаны в бюджете. Мы готовим предложения, и уже через 1-2 недели они будут представлены в Росавтодор», – рассказал Евгений Медрес.

По его словам, на строительство КАД-2 понадобится 6-8 лет. Возведение первого

наиболее сложного участка дороги Таллинское – Мурманское шоссе начнется уже в конце 2013-го – начале 2014 года. По информации ЗАО «Петербург-Дорсервис», существует два варианта строительства трассы: по магистральной дороге А-120 или на территории между существующей кольцевой автодорогой и магистралью А-120.

«На наш взгляд, наиболее предпочтительный вариант. Общая протяженность дороги составит около 190 км в 4-6 полос. Будет построено 12 транспортных развязок, 32 путепровода и моста. А также мост через Неву с пролетом как у вантового моста», – отметил первый заместитель гендиректора проектной организации.

Как заявил Евгений Медрес, 90% транзитного движения пройдет по новой КАД. Кроме того, она даст возможность подъезда к районным центрам – Всеволожску, Гатчине, Колпино и т. д. Строительство радиально-дуговой магистрали КАД-2 связано еще и с ростом автомобилизации города. К 2018-2020 годам в Петербурге на тысячу жителей будет приходиться 400 автомобилей.

С необходимостью строительства КАД-2 согласен и **Олег Логинов**, директор



ЗАО «Северо-Западный инженерный проект»: «Мы считаем, что южная часть КАД-2 по очередности проектирования и строительства должна быть первоочередной ввиду не только загруженности КАД-1, но и по прогнозируемому объему ввода жилья в южных районах города, а также в связи со строительством скоростной автомагистрали Москва – Петербург».

## справка



Сеть автомобильных дорог общего пользования Ленинградской области – одна из самых развитых не только в Северо-Западном регионе, но и в России. Ее суммарная протяженность составляет 22 тыс. км.

По территории Ленинградской области проходит 1366 км автомобильных дорог общего пользования федерального значения, 9763 км регионального значения и около 10 700 км местного значения.

Дорожная сеть Ленинградской области обслуживает около 6,6 млн жителей Петербурга и области. Ежегодно по ней перевозится более 100 млн тонн грузов. По прогнозу социально-экономического развития, к 2020 году объем автомобильных грузоперевозок по территории Ленинградской области возрастет до 200-220 млн тонн. Количество грузовых машин увеличится в 1,9 раза, а уровень автомобилизации населения составит примерно 300 автомобилей на 1000 жителей.

# Виктор Петрашень:

## «В будущем году комитетом планируется принять все необходимые меры для обеспечения безопасности поднадзорных объектов»

О предварительных итогах деятельности Комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области в 2011 году рассказал нашей газете председатель комитета Виктор Михайлович Петрашень. ➔

**– Виктор Михайлович, с какими результатами Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области завершает год?**

– В 2011 году Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области осуществлял надзор в отношении 554 объектов капитального строительства, в том числе 152 объектов жилищного назначения, 75 объектов культурно-бытового и социального назначения, 327 объектов производственного назначения. По сравнению с 2010 годом количество поднадзорных объектов производственного назначения возросло на 53% (для сравнения, в 2010 году – 213, в 2011 году – 327).

В ходе осуществления государственного строительного надзора в 2011 году комитетом проведено 560 проверок, по результатам которых выявлены нарушения и выдано 188 предписаний об устранении нарушений технических регламентов и проектной документации, вынесено 167 постановлений о назначении административных наказаний на значительную денежную сумму. По результатам итоговых проверок, проведенных на основании извещений застройщиков об окончании строительства, выдано 166 заключений о соответствии построенных, реконструированных, отремонтированных объектов, в 32 случаях отказано в выдаче заключений о соответствии.

**– К сожалению, Ленинградскую область не обошла проблема обманутых дольщиков. Каковы результаты проверок соблюдения застройщиками требований законодательства об участии в долевом строительстве?**

– В 2011 году на территории Ленинградской области велось строительство 160 многоквартирных жилых домов, 49 застройщиков привлекали денежные средства граждан для строительства 76 домов. Из них 45 застройщиков при строительстве 71 дома руководствуются требованиями Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ». За прошедший год количество многоквартирных домов, строящихся в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, увеличилось на 25 домов.

В 2011 году органами местного самоуправления, исполняющими государствен-



ные полномочия Ленинградской области по контролю и надзору в области долевого строительства, переданные им Областным законом от 30 июля 2009 года № 68-ОЗ «О наделении органов местного самоуправления муниципальных образований Ленинградской области отдельными государственными полномочиями Ленинградской области по контролю и надзору в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости», было проведено 26 проверок соблюдения застройщиками

### В 2011 году на территории Ленинградской области велось строительство

#### 160 многоквартирных жилых домов

требований законодательства об участии в долевом строительстве. По результатам проверок на лиц, не соблюдающих требования законодательства о долевом строительстве, комитетом наложены административные штрафы на общую сумму 435 тыс. рублей.

**– Добросовестно ли соблюдают градостроительное законодательство органы местного самоуправления? Какие нарушения встречаются чаще всего?**

– В соответствии со ст. 6 и 8 Градостроительного кодекса РФ комитет осуществляет полномочия по контролю за соблюдением органами местного самоуправления законодательства в области градостроительной деятельности при выдаче разрешений

на строительство и разрешений на ввод объектов в эксплуатацию. Полномочия по выдаче разрешений на строительство и выдаче разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства реализуют 100 муниципальных образований.

В рамках исполнения Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области указанных полномочий проверено 44 муниципальных образования, составлено 56 актов проверок, выдано 56 предписаний главам администраций муниципальных

ра, копий выданных разрешений на строительство.

Также выявлены нарушения, допущенные администрациями муниципальных образований при выдаче разрешений на строительство и разрешений на ввод объектов в эксплуатацию. 25 выданных разрешений комитетом отменены.

Вышеуказанным нарушениям способствуют:

– отсутствие надлежащего внутреннего контроля в администрациях за соблюдением порядка и сроков, установленных ст. 51, 55 Градостроительного кодекса РФ;

– отсутствие правовой регламентации процедуры выдачи разрешений на строительство на муниципальном уровне.

По результатам проведенных проверок сотрудниками комитета составлены несколько протоколов на глав администраций муниципальных образований Ленинградской области. Материалы проверок направлены на рассмотрение мировым судьям.

**– Наблюдается ли в Ленинградской области, по данным комитета, рост инженерных изысканий и проектирования строительных объектов?**

– Самим комитетом также реализуются полномочия по выдаче разрешений на строительство и разрешений на ввод объектов в эксплуатацию. В течение 2011 года комитетом выдано 22 разрешения на строительство и 4 разрешения на ввод объектов в эксплуатацию. В связи с отсутствием предусмотренных действующим законодательством документов отказано в выдаче 1 разрешения на строительство

цифра

560

проверок проведено в ходе осуществления государственного строительного надзора в 2011 году комитетом

и 5 разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

На территории Ленинградской области отделом надзора и экспертиз было зарегистрировано 1921 уведомление о начале выполнения инженерных изысканий для проектирования объектов капитального строительства и подготовки документов территориального планирования (в 2010 году – 1398). Прирост составил 23%.

Объем выполненных инженерно-геодезических изысканий (топографических съемок) составил 16 485 га (прирост составил 94% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года).

Для линейных объектов: газопроводы, дороги, ЛЭП – выполнено 1251 км линейных изысканий (в 2010 году за 9 месяцев – 585 км). Рост составил 114%.

Инженерно-геологических изысканий выполнено в объеме буровых работ 95 472 п. м (2010 год за 9 месяцев – 117 193 п. м), снижение – 19%.

Общая сметная стоимость инженерных изысканий, выполненных на территории области, составила 607,1 млн рублей (2010 год, за 9 месяцев – 481,0 млн рублей), рост – 26%.

В 2011 году в Фонд материалов и данных инженерных изысканий Ленинградской области приняты материалы выполненных инженерных изысканий по 2106 объектам (в прошлом году – 1604). Прирост составил 31%.

В целях обеспечения подготовки проектной документации, соответствующей требованиям нормативных документов, подведомственным комитету ГАУ «Леноблгосэкспертиза» по результатам проектной документации и результатам инженерных изысканий выданы 399 заключений государственной экспертизы, в том числе 231 положительное (в том числе по 3 школам, 3 детским садам, 3 спортивным сооружениям, 2 домам культуры, 4 автомобильным дорогам); проведена проверка достоверности определения сметной стоимости 163 объектов капитального строительства, финансируемых за счет бюджетных средств, выдано 125 заключений о достоверности определения сметной стоимости объекта капитального строительства (положительное заключение).

**– Одной из основных задач комитета является проверка достоверности определения сметной стоимости объектов капитального строительства, финансирование которых планируется за счет средств бюджета. Появились ли какие-нибудь изменения в порядке проведения таких проверок?**

– Федеральным законом от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» установлено, что сметная стоимость инвестиционных проектов, финансирование которых планируется осуществлять полностью или частично за счет средств федерального бюджета Ленинградской области, местных бюджетов муниципальных образований, подлежит проверке на предмет достоверности использования направляемых на капитальные вложения средств соответствующих бюджетов.

При этом ч. 3 ст. 14 данного закона установлено, что такая проверка должна проводиться в порядке, установленном соответственно нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации (при использовании средств федерального бюджета), нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации (в случаях использования средств региональных бюджетов), муниципальными правовыми актами (при строительстве за счет средств местных бюджетов).

Положение о проведении проверки достоверности определения сметной стоимости объектов капитального строительства, финансируемых с привлечением средств федерального бюджета, утверждено поста-

новлением Правительства РФ от 18.05.2009 № 427.

Порядок проведения проверки достоверности определения сметной стоимости объектов капитального строительства, финансируемых с привлечением средств областного бюджета Ленинградской области, утвержден постановлением правительства Ленинградской области от 28.04.2011 № 117.

Проверку достоверности сметной стоимости объектов, финансируемых за счет средств федерального и областного бюджета, осуществляет государственное автономное учреждение «Управление государственной экспертизы Ленинградской области».

На основании указанного выше закона в каждом муниципальном образовании должен быть утвержден свой порядок проведения проверки сметной стоимости объектов, финансируемых за счет средств бюджета этого муниципального образования. Такой порядок может быть утвержден постановлением главы местной

## На территории Ленинградской области отделом надзора и экспертиз было зарегистрировано 1921 уведомление о начале выполнения инженерных изысканий для проектирования объектов капитального строительства и подготовки документов территориального планирования (в 2010 году – 1398). Прирост составил 23%

администрации, если иное не установлено уставом муниципального образования. Порядок проведения проверки должен предусматривать не только орган (организацию), уполномоченный на проведение проверки, но также и порядок предоставления документов, срок их рассмотрения, а также, что наиболее важно, перечень документации, предоставляемой для проверки, и сметные нормативы, подлежащие применению в ходе оценки проектно-сметной документации.

Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области не располагает

информацией о наличии в каком-либо из муниципальных образований Ленинградской области утвержденного порядка проверки достоверности сметной стоимости.

Без утверждения органами местного самоуправления указанных правил проведения проверки достоверности определения сметной стоимости объектов, финансируемых исключительно за счет средств местных бюджетов, не представляется возможным, а в случае проведения такой проверки сметная стоимость указанных в ней работ и затрат является нелегитимной и не подлежит утверждению.

В связи с этим всем муниципальным образованиям необходимо в кратчайший срок утвердить свои порядки проведения проверки достоверности определения сметной стоимости.

В целях ускорения указанного процесса и обеспечения единого подхода к оценке сметной стоимости и проверки проектно-сметной документации, соблюдения общих принципов бюджетного финансирования всех уровней бюджетов бюджетной

системы Российской Федерации органам местного самоуправления можно рекомендовать использовать в качестве примера вышеуказанное постановление правительства Ленинградской области от 28.04.2011 № 117.

Как вариант быстрого и простого способа утверждения порядка проверки достоверности определения сметной стоимости муниципальных объектов постановлением администрации муниципального образования может быть установлено, что такая проверка проводится в порядке, установленном данным постановлением правительства Ленинградской области (за ис-

### справка

➔ Виктор Михайлович Петрашень родился в Ленинграде 7 сентября 1955 года. Окончил Ленинградский институт инженеров железнодорожного транспорта по специальности промышленное и гражданское строительство. Имеет всесторонний опыт работы в строительстве, в том числе как застройщик, проектировщик, как руководитель строительной организации. Большой опыт в области технического надзора за строительством промышленных предприятий. 14 сентября 2011 года распоряжением губернатора Ленинградской области Виктор Петрашень назначен председателем Комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области.

ключением определения размера платы за проведение такой проверки, который в данном случае будет устанавливаться ГАУ «Леноблгосэкспертиза» в размере фактических расходов на предоставление данного вида услуги на основании Методики расчета платы за оказание государственных услуг, утвержденной приказом Комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области от 01.08.2011 № 17).

**– Каковы задачи комитета на будущий год?**

– В 2012 году комитетом планируется принять все необходимые меры для обеспечения надежности и безопасности поднадзорных объектов. Обеспечить надлежащий контроль за выдачей разрешений на строительство и разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства органами местного самоуправления, в сфере долевого строительства обеспечить приведение правоотношений с гражданами в соответствие с требованиями законодательства об участии в долевом строительстве, при проведении государственной экспертизы проектной документации обеспечить соблюдение установленных законодательством сроков, повысить ее качество и прозрачность прохождения.



Всем муниципальным образованиям необходимо в кратчайший срок утвердить свои порядки проведения проверки достоверности определения сметной стоимости

# Экспертиза: искусство и реальность



Образ жизни проектировщиков и экспертов

Северо-Западный центр экспертизы: переход из настоящего в будущее наступает не со сменой дат, а с внедрением новых технологий в работу. ➔

– Северо-Западный центр экспертизы аккредитован Министерством регионального развития при Правительстве Российской Федерации на право проведения экспертизы проектно-сметной документации и инженерных изысканий. Рынок экспертных и оценочных услуг является достаточно консервативным. Наша организация решила пойти по инновационному пути развития, отойти от привычных стереотипов. Главная концепция экспертизы on-line – заставить бегать файлы, а не людей. Минимизировать количество бумаг, времени и нервов, оптимизировать процесс проверки и доработки документации – ключевые задачи, которые ставит перед собой организация. 21 ноября 2011 года состоялось выступление генерального директора СЗЦЭ в Государственной Думе РФ по вопросам совершенствования градостроительного законодательства. Скептические настроения противников реформ на местах можно преодолеть только целенаправленной работой. Будущее проектно-строительной отрасли связано с возможностью имплементации романского права и отказом от любых экспертиз при переходе к коллективной ответственности членов СРО проектировщиков, изыскателей и строителей за результат своего труда.

**– Над чем сегодня трудятся эксперты Северо-Западного центра экспертизы?**

– Одним из направлений нашей деятельности является проведение негосударственной рыночной экспертизы проектных материалов по объектам федерального и регионального уровня. Мы пытаемся дать объективную оценку влиянию, которое проектируемые объекты и работы по их сооружению могут оказать на состояние водных биоресурсов и среду их обитания. Для этого необходимо проводить качественную экспертизу проектов различных видов работ, которые осуществляются на водных объектах, имеющих значение для рыбохозяйственной отрасли. Наше управление

применяет современные методики определения ущерба, так как метод расчета ущерба, который используется сегодня повсеместно, по мнению экспертов СЗЦЭ, устарел. Сегодня мы готовим заключения, оцениваем текущие проекты, которые реализуют инвесторы. Требования, предъявляемые к документации, и перечень услуг, которые мы оказываем в рамках единого информационного портала, можно увидеть на сайте [expertizaspb.ru](http://expertizaspb.ru). Наша задача – помочь проектировщикам, заказчикам, застройщикам эффективно получать государственные услуги, предусмотренные приложением

## Будущее отрасли связано с переходом к коллективной ответственности членов СРО за результат своего труда

к приказу Федерального агентства по рыболовству (Росрыболовство) от 29 декабря 2010 года № 1107, в том числе заключений по оценке воздействия на водные биологические ресурсы и среду их обитания. Телефон информационной приемной управления Северо-Западного центра экспертизы: 993-993-0. В рыбной отрасли необходимо навести порядок – таково мнение эксперта Валерия Язева. По его мнению, нужен ряд оперативных и вместе с тем системных решений.

**– Что самое главное в работе экспертизы?**

– Человеческий фактор и его производные. Людям свойственно ошибаться. Эксперты тоже люди, и как отмечает Олег Жигилей, начальник департамента Росприроднадзора по Северо-Западному федеральному округу, ответственный за проведение экологической экспертизы, «важно, чтобы все соответствовало закону. Общая задача экспертов СЗЦЭ и Росприроднадзора – слышать доводы проектировщиков».

**– Негосударственная экспертиза проектной документации и качество выдаваемых заключений – совместимые понятия?**

– Наш труд должен быть качественным. Это главная мотивация в работе. Мы не можем позволить себе фразы: «приходите завтра, а лучше вообще не приходите». Электронные услуги зачастую несовершенны (эксперт уходит в отпуск, а записаться к сотруднику, который его замещает, не представляется возможным). Online-сервис только дополняет работу людей, но мы исключаем ситуации, когда таблица за-

писи к экспертам заполнена, и нужно ждать неделю или больше. Мнение проектировщиков и строителей – для СЗЦЭ критерий, которым мы руководствуемся, уточняя и дополняя регламент работы управления Центра экспертизы. Мы добровольно приступили к сертификации системы менеджмента качества в соответствии со стандартами серии ИСО 9001-2001. СЗЦЭ ведет работу по разработке, документированию, внедрению и поддержанию в рабочем состоянии системы менеджмента качества, постоянно улучшая ее результативность в соответствии с требованиями приведенного выше стандарта.

**– Какие объекты приносят на экспертизу проектно-сметной документации и результатов инженерных изысканий, какие замечания повторяются вне зависимости от объекта?**

– СЗЦЭ создавался прежде всего для проведения экспертизы по энергетическим объектам: мини-ТЭЦ, ГРС, линейные объекты (газопроводы, теплосети). Одними из первых



на экспертизу поступили проекты, направленные на оптимальное функционирование энергосистемы Дальнего Востока. Объекты саммита АТЭС-2012 одними из первых получили заключения управления СЗЦЭ. Сегодня многие из федеральных государственных учреждений, расположенных на территории Ленинградской области, проводят экспертизу проектно-сметной документации по своим зданиям и сетям в Центре экспертизы. На территории муниципальных образований Ленинградской области ведется активное строительство капитальных объектов различного назначения – от логистических терминалов до АЗС. Наша задача как экспертизы – проверка качества представляемых проектов и обоснованности, принятых проектировщиками решений. Замечания экспертов позволяют не только оптимизировать затраты на конструкции металлические и конструкции железобетонные, но и своевременно отчитаться перед Федеральным казначейством РФ за выделенные по государственным контрактам денежные средства. Замечания к проектам, расположенным на территории Санкт-Петербурга и Ленинградской области, типичны и касаются энергоснабжения проектируемых объектов. Последние зачастую присоединены к сетям нелегально, у них отсутствуют ТУ или техническая возможность для присоединения при фактическом использовании света или воды по временным схемам. СЗЦЭ, участвуя в программе «Энергетической амнистии на 2011-2012 годы», помогает оформить документы на технологическое присоединение. При этом у потребителя появляются законные основания для заключения договоров энергоснабжения, водоснабжения и водоотведения.

**– В преддверии Нового года и Рождества как вы подготовились к зиме?**

– СЗЦЭ сделал подарок себе, став участником автоматизированной системы торгов «Сбербанк». Для представителей проектных бюро, заказчиков, инвесторов, органов исполнительной власти Ленинградской области стартует акция «Рождество с iPad». Каждому представителю заказчика, заключившему договор на проведение экспертизы до 31 января 2012 года, мы дарим подарок – iPad. Наша задача – добиться того, чтобы в экспертизе бегали файлы, а не люди.

## АКЦИЯ ОТ СЗЦЭ «ДОСТУПНОЕ ЖИЛЬЕ – ЛЮДЯМ»

С декабря 2011 года СЗЦЭ начинает акцию «Доступное жилье – людям»: каждый двадцатый представитель заказчика, предоставивший документацию в СЗЦЭ, после подписания договора на проведение экспертизы проекта получит в подарок однукомнатную квартиру в новом доме в Санкт-Петербурге. Справки об участии в акции по тел.: 993-993-0.

# Жилищный вопрос: варианты решения

**Ольга Фельдман** / Газета «Строительный Еженедельник. Ленинградская область» выступила организатором конференции «Развитие жилищного строительства в Ленинградской области», которая прошла при поддержке правительства Ленинградской области в рамках Гражданского жилищного форума. ➔

Участники конференции – представители власти, финансовых структур, застройщики – обсудили меры стимулирования жилищного строительства в регионе.

## Программы стимулирования



**Игорь Горохов**, начальник сектора реализации крупных инвестиционных жилищных проектов Комитета по строительству Ленинградской области, рассказал

о государственных программах поддержки жилищных проектов в регионе.

«В целях реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» в Ленинградской области в конце прошлого года и в начале этого была разработана и согласована в Минрегионе РФ «Программа стимулирования жилищного строительства на территории Ленинградской области на 2011-2015 годы». В июле эта программа была утверждена постановлением правительства Ленинградской области.

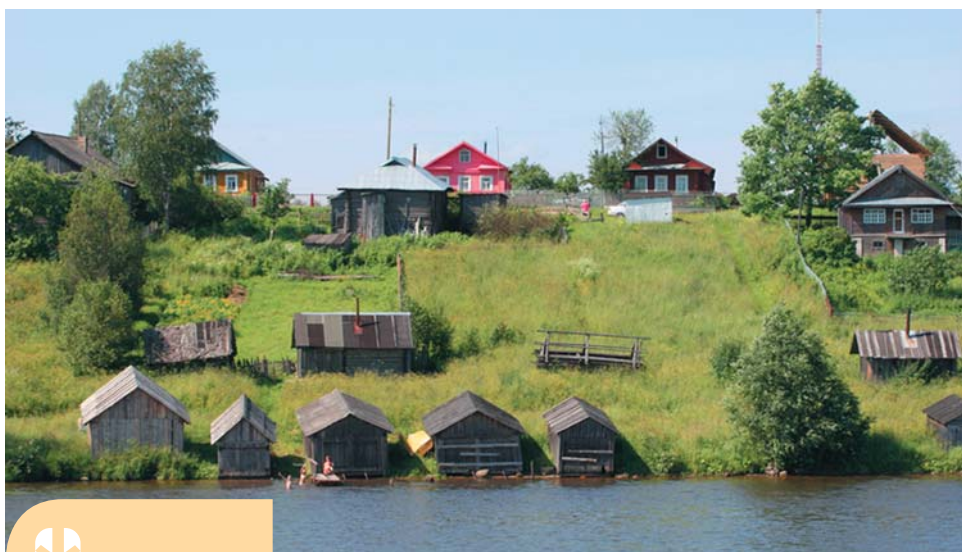
На конкурс в Минрегион Ленинградская область направила заявку с двумя крупными инвестиционными проектами. В первых числах сентября протоколом заседания комиссии Минрегиона заявка была принята и проекты одобрены. Сейчас Комитетом по строительству области готовится подписание соглашения с Минрегионом на оказание финансовой поддержки со стороны федерального бюджета», – рассказал Игорь Горохов.

По словам господина Горохова, «Программа стимулирования жилищного строительства на территории Ленинградской области на 2011-2015 годы» тесно связана с подпрограммой ФЦП «Жилище» – «Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации». Идет софинансирование со стороны Российской Федерации, субъектов и муниципальных образований. Это возмещение процентной ставки по кредитам, строительство автомобильных дорог межквартальной застройки в рамках проекта, субсидирование объектов социального назначения, а также возмещение процентной ставки на реконструкцию и строительство предприятий строительного комплекса. На конкурс в Минрегион были направлены проект строительства населенного пункта в поселке Усть-Луга ориентировочно на 35 тыс. жителей и проект строительства жилого квартала в Девяткино.

Задача отраслевых комитетов администрации Ленинградской области в вопросе развития жилищного строительства на территории области – улучшение жилищных условий социально незащищенных групп граждан, малоимущих граждан, работников бюджетной сферы.

«Среди крупных проектов жилищного строительства, реализуемых сегодня в Ленинградской области, можно назвать строительство населенного пункта в Усть-Луге, строительство в районе Кудрово жилого комплекса «Новый Оккервиль», жилого комплекса «Семь столиц», жилого комплекса «Капитал» во Всеволожском районе.

Во всех этих проектах комплексного освоения территорий и Ленинградской области, и муниципальные образования жестко рассматривают подход инвестора к вопросу строительства инженерной,



Собственный дом со своим участком – гораздо более комфортное жилье, чем квартира-студия в многоквартирном доме

## Стратегия государства направлена на развитие индивидуального жилищного строительства. Насколько интересно это бизнесу?

социальной, транспортной инфраструктуры. В каждом из этих проектов заложено строительство соответствующих объектов. Администрация Ленинградской области и муниципальные образования готовы рассматривать предложения инвесторов, реализующих такие проекты, и готова оказывать финансовую и административную поддержку в рамках областного закона о государственно-частном партнерстве, принятом 28 сентября 2011 года. Заинтересованные инвесторы, застройщики, производители строительных материалов могут стать участниками региональной программы стимулирования развития жилищного строительства», – отметил Игорь Горохов.

## Альтернативное финансирование

Жилищная сфера всегда считалась очень рискованной для банковских вложений, поэтому ставки здесь достаточно высоки. В этой связи особенно актуальна тема альтернативного финансирования строительных проектов, к примеру через закрытые



**Бородатова**, к.т.н., генеральный директор УК «ДОХОДЪ». – ЗПИФ создается на определенный период, например на 5 лет. Средства, объединенные в фонде, не могут быть изъяты ранее истечения обозначенного срока. В этом состоит существенное преимущество ЗПИФа: фонд аккумулирует значительные средства, которые могут быть направлены в том числе на финансирование жилищного строительства. В основе ЗПИФа лежат механизмы, которые работают во всем мире. В России ЗПИФы регулируются федеральным законом ФЗ-156.

Помимо аккумулирования частных средств сейчас появилась тенденция под-

ключения ЗПИФа к механизму государственно-частного партнерства. Сегодня мы обсуждаем высокую себестоимость жилищного строительства. Всем известно, что прежде всего она складывается из высокой стоимости земли и не менее высокой стоимости подключения к инфраструктуре. Если государство возьмет на себя обеспечение земельного участка инженерной инфраструктурой, себестоимость строительства значительно уменьшится.

ЗПИФ имеет возможность увеличивать свои объемы путем открытия подписки. Кто может быть инвестором? Прежде всего частное лицо. Когда инвестор покупает недвижимость самостоятельно, он должен аккумулировать значительные средства, не все имеют такую возможность. К тому же возникают риски инвестирования в один объект. Когда инвестор вкладывает деньги в фонд, он диверсифицирует свои риски. Кроме того, может вносить гораздо меньшие средства, а получать ту же самую доходность, которую обеспечивает рынок недвижимости».

Согласно законодательству негосударственные пенсионные фонды (НПФ) тоже активно участвуют в финансировании ЗПИФов. Для пенсионных фондов важно не получение сверхприбыли, а стабильный ежегодный доход.

По словам Маргариты Бородатовой, пайщики ЗПИФов являются держателем ценной бумаги – «Инвестиционный пай», под залог которой могут кредитоваться в банках. Это привлекательно как для физических, так и для юридических лиц. Кроме того, ЗПИФы имеют существенные преимущества в части налогообложения, поскольку они не являются налогоплательщиком по налогу на прибыль и у них не возникает двойного налогообложения. Осуществляя практически все функции юридического лица, ЗПИФ таковым не является. На объекты владения ЗПИФа не может быть наложено судебное взыскание.

«Нельзя сказать, что ЗПИФы состоят только из преимуществ, – отметила Маргарита Бородатова. – Есть и определенные ограничения. Фонды работают по правилам доверительного управления, которые

регистрируются государственным органом, а также имеют инвестиционную декларацию, которая ограничивает объекты вложения средств фонда».

## Малоэтажное решение

Стратегия государства направлена на развитие индивидуального жилищного строительства. Насколько интересно это бизнесу?



«Емкость загородного рынка небольшая, он малоприбыльный и конкурентный, поэтому и неинтересен большим компаниям. На нем много не заработаешь, – считает

**Константин Крюков**, председатель совета директоров ИСК «Константа». – Хотя до кризиса крупные застройщики присматривались к нему и даже покупали земельные участки.

Вместе с тем стратегия государства направлена на развитие индивидуального жилищного строительства. Стоимость квадратного метра здесь всегда будет ниже, чем на многоквартирном рынке. Например, цены на наши объекты варьируются от 35 до 42 тыс. рублей за 1 кв. м. Чтобы снизить цену для покупателей, в наших проектах мы уменьшаем площади земельных участков и домов. Минимальное предложение – дом на 90 кв. м (по сути, 4-комнатная квартира) на участке в 7 соток. Цена – 3 млн 900 тыс. рублей. На наш взгляд, это хорошее сочетание цены, качества домовладения и удобства проживания.

Таким образом, мы стараемся конкурировать с квартирами-студиями и однокомнатными квартирами в многоквартирных домах, строящихся в пригородах Петербурга».

По словам Константина Крюкова, конкурировать со студиями тяжело. «Город с его высокими ценами на жилье заметно перетягивает на себя как квалифицированную рабочую силу, так и качественных производителей стройматериалов. Плюс к этому большие маркетинговые бюджеты. В таких условиях совершенно очевидно, что загородные застройщики не могут конкурировать с городскими строителями.

Наверное, нас можно назвать идеалистами. Но мы уверены, что собственный дом со своим участком – гораздо более комфортное жилье, чем квартира-студия в многоквартирном доме. Поверьте, это совершенно другое качество жизни», – уверен эксперт.

Инвестиционно-строительная компания «Константа» работает на рынке загородной недвижимости с 2005 года. «За 6 лет мы построили более 170 домовладений, в 100 из них уже постоянно живут семьи, – рассказывает Константин Крюков. – Общий объем введенного жилья – более 27 тыс. кв. м, освоенная площадь – 16 га. В ближайшее время мы заканчиваем наш самый крупный проект – коттеджный поселок «Новое Минулово» в 6 км от Всеволожска – и планируем в 2013 году сдать последнюю, седьмую очередь. Одновременно мы начинаем активную работу над новым проектом – строительством коттеджного комплекса «Традиция», также рядом с городом, на земельном участке площадью 100 га. Здесь планируется строительство коттеджей, таунхаусов и нескольких малоэтажных многоквартирных домов из газобетона».

# Инвестиции пошли в область

**Елена Велигжанина** / В Ленобласти в этом году введут 1,072 млн кв. м жилья. Об этом на конференции, посвященной вопросам развития СРО в Ленобласти, сообщил председатель Комитета по строительству Ленинградской области Анатолий Катаевич. Вместе с тем специалисты рассматривают альтернативные варианты строительства жилья. По одному из вариантов, они могут появиться даже в центре Петербурга, а не за пределами КАД, как предполагалось раньше. ➔

## Инвестиционная поддержка

В этом году строительный комитет Ленобласти выполнил все запланированные задачи, но показатели докризисного уровня до сих пор не достигнуты, рассказал на конференции Анатолий Катаевич. На сегодняшний день регион является одним из 11 регионов-доноров страны.

«Мы можем говорить о росте промышленности строительных материалов, так и о росте количества подрядных организаций. Объем выполненных работ по отношению к прошлому году вырос на 12,7%», – рассказал он.

Этим цифрам, утверждает председатель Комитета по строительству Ленинградской области, можно доверять. «Они предоставлены Петростатом и Росстатом, – говорит он. – Эти данные говорят о том, что по многим показателям область сегодня перешагнула за 100% в сравнении с уровнем развития прошлого года».

Существенную помощь в развитии Ленобласти, утверждает Анатолий Катаевич, сегодня оказывает активная инвестиционная политика. «Она позволяет развивать предприятия, выплачивать в должном объеме налоговые поступления и таким образом обеспечивать реализацию социальных мероприятий на должном уровне», – говорит Анатолий Катаевич.

По его словам, без инвестиционной поддержки было бы невозможно развитие цеха по производству базальтового волокна, предприятий по производству железобетонных изделий.

Развитие промышленности строительных материалов необходимо в первую очередь для строительства жилья и развития инфраструктуры в жизненно важных для региона проектах. Таких, как, например, порт Усть-Луга.

«Это будет один из крупнейших в мире портов. Здесь будет существовать населенный пункт численностью 35 тыс. человек. И для обеспечения жизнедеятельности этого населенного пункта необходимо развитие припортовой инфраструктуры, в первую очередь дорожной структуры и инженерных сетей», – рассказывает глава комитета.

Еще одно ключевое направление развития Ленобласти – развитие предприятий,



Анатолий Катаевич: «Объем выполненных работ по отношению к прошлому году вырос на 12,7%»

## Существенную помощь в развитии Ленобласти сегодня оказывает активная инвестиционная политика. Она позволяет развивать предприятия, выплачивать налоги

перерабатывающих продукцию. «Наша задача – вывозить из области готовый продукт, а не сырье», – рассуждает Анатолий Катаевич.

Серьезные инвестиции необходимы и для развития жилых кварталов региона – «Нового Оккервиля», Девяткино и др. «Мы уже создали рабочую группу по развитию этих регионов», – рассказал глава комитета.

## Аренда вместо ипотеки

Развитие жилого строительства в регионе на конференции обсуждали отдельно. Так, по словам вице-президента Ассоциации банков Северо-Запада Виктора Титова, сейчас необходимо рассматривать схемы, при которых жилье можно не покупать в ипотеку, а снимать по приемлемым ценам на длительный срок.

несколько выше, чем в случае со строительством домов на продажу».

Основное преимущество доходных домов перед ипотекой, по мнению Виктора Титова, – возможность мобильного перемещения нанимателей квартир по городу.

Заместитель председателя Союза строителей Константин Кижель утверждает, что такие дома должны появиться за пределами КАД.

«Там земля дешевле, – утверждает Константин Кижель. – А этот фактор необходимо учитывать при строительстве таких домов. Поскольку стоимость аренды двухкомнатной квартиры в таких домах будет составлять, вероятнее всего, не менее 30 тыс. рублей за двухкомнатную квартиру».

## Обмен опытом

Председатель правления Северо-Западной палаты недвижимости Павел Созинов отмечает, что сегодня в среднем ежегодно в Санкт-Петербурге и Ленобласти совершается около 120-130 тыс. сделок с жилой недвижимостью. Из них не менее 40-50% совершается через посредников. Однако до формирования открытых правил на этом рынке еще далеко. Именно для их создания и разработки в 2011 году было учреждено национальное объединение СРО в сфере недвижимости – Национальная палата недвижимости. «Целью создания Национальной палаты недвижимости является содействие ее членам в осуществлении деятельности, направленной на развитие цивилизованного рынка недвижимости на территории Российской Федерации, и становлению системы саморегулирования в сфере недвижимости, – говорит Павел Созинов. – Для создания эффективных механизмов в работе добровольных региональных саморегулируемых организаций нам необходим обмен опытом, практическими наработками. Отмечу, что эта деятельность уже ведется. Мы готовы участвовать в законодательной деятельности, оказывать помощь в защите прав и соблюдении интересов членов сообщества. Наши специалисты работают над созданием конкурентоспособных стандартов профессиональной деятельности, которые призваны содействовать повышению доверия потребителей и партнеров к участникам саморегулируемых организаций».



Участники конференции обсудили вопросы саморегулирования в Ленобласти



Отдельной темой конференции стало развитие жилищного строительства в регионе

# Состоялась окружная конференция членов НОСТРОЙ в СЗФО

**Ольга Фельдман** / 10 ноября в Санкт-Петербурге состоялась первая окружная конференция членов Национального объединения строителей в Северо-Западном федеральном округе (кроме Санкт-Петербурга) под председательством координатора НОСТРОЙ по СЗФО, депутата ГД РФ Сергея Петрова. ➔

На конференции присутствовали заместитель полномочного представителя Президента РФ в СЗФО Сергей Зимин, представители аппарата НОСТРОЙ. В конференции приняли участие 8 из 9 СРО в сфере строительства, зарегистрированных в округе.

С приветственным словом к участникам конференции обратился заместитель полномочного представителя Президента РФ в СЗФО, уполномоченный по сопровождению инвестиционных процессов в СЗФО Сергей Зимин, отметив, что такие встречи необходимы для того, чтобы снимать административные барьеры, которые могут возникать в связи с географическими границами регионов. «Сегодня как никогда требуется гармонизация регионального законодательства, особенно в сфере совершенствования процессов реализации как региональных, так и межрегиональных инвестиционных проектов. Мы понимаем, что правила игры на рынках должны быть сопоставимы. И предприниматель не должен испытывать дискомфорта при работе с разными регионами».

## Аттестацию на контроль

Самым обсуждаемым вопросом стали результаты формирования Единой системы аттестации, о которых доложила начальник управления профобразования НОСТРОЙ Надежда Прокопьева. «Наблюдается устойчивый рост активности Единой системы аттестации по всем направлениям. Так, если в марте тестирование было проведено 135 раз, в июне – 180, то в октябре 2020 состоялось тестирований. Успешно аттестацию проходят 76% всех претендентов на аттестацию».

Центры тестирования – это юридические лица, которые внесены в реестр НОСТРОЙ и получившие аккредитацию через комитет профобразования Национального объединения строителей. Сегодня в системе аккредитовано 240 центров тестирования, которые охватывают всю территорию РФ. Активно работают 67 центров тестирования. В СЗФО к системе присоединилось 7 из 9 СРО. В лидерах – Объединение строителей Карелии, Объединение строителей республики Коми, Союз профессиональных строителей Вологодчины, Псковский строительный комплекс и др.».

Одобрив проделанную работу в целом, руководители СРО высказали ряд принципиальных замечаний о дальнейшем развитии Единой системы аттестации.

В частности, участники конференции выказали обеспокоенность стоимостью процедуры аттестации, которую аккредитованные учебные центры в перспективе могут устанавливать бесконтрольно.

«Стоимость процедуры аттестации при расчете на одно аттестуемое лицо не должна превышать разумных пределов. На сегодняшний день сумма порядка 500 рублей на одного человека – я считаю, что это очень хороший показатель», – отметил координатор НОСТРОЙ по СЗФО Сергей Петров, отметив необходимость предусмотреть возможность контроля со стороны НОСТРОЙ за возможным повышением стоимости процедуры аттестации в будущем. По его мнению, здесь не должно быть волонтеризма в принятии решений, так как это не коммерческий, а образовательный проект.

По мнению участников конференции, процедура аттестации не должна иметь дискриминирующих моментов, связанных с отсутствием опыта работы у молодых специалистов – выпускников учебных заведений. «Если молодой специалист, не имеющий достаточного опыта, задается целью сдать тестирование, в большинстве случаев он его не пройдет. Согласно законодательству у специалиста уже должен быть многолетний стаж работы. Таким образом, мы теряем молодые кадры», – отметил заместитель директора СРО НП «Строители Ленинградской области» Олег Никиткин.

Участники конференции указали на необходимость развития системы аттестации в направлении проверки квалификационно-должностного соответствия и разработки профессиональных стандартов, что позволило бы реализовывать аттестацию руководителям предприятий без привлечения сторонних организаций. Была отмечена необходимость уточнения понятия аттестации относительно руководителей и специалистов строительных организаций в действующем законодательстве.

«Аттестация не должна стать еще одним административным барьером, – заметил Сергей Зимин. – В принятом понимании «административным барьером является действие или бездействие чиновников, коммерческих организаций или иных структур, в результате которого возрастает не налоговая финансовая нагрузка на бизнес».

По словам Надежды Прокопьевой, вопрос о системе аттестации и о финансировании разработки профессиональных стандартов для строительной отрасли внесен в повестку дня следующего заседания Координационного совета при Минрегионе.

## Неформальная стандартизация

Директор департамента технического регулирования НОСТРОЙ Сергей Пугачев рассказал о формировании системы стандартизации НОСТРОЙ. По его словам, до конца текущего года национальным объединением будет принято 63 стандарта организации.

По мнению Сергея Пугачева, формальный подход к принятию стандартов организации со стороны СРО делает ее членов уязвимыми для контрольных мероприятий государственных ведомств.

«Если стандарт в организации принят и внедрен, надзорные органы должны им



руководствоваться при проведении проверки. Соответствующие договоренности достигнуты с Ростехнадзором, и мы надеемся в ближайшее время получить их подтверждение в письменном виде», – сообщил Сергей Пугачев.

Большинством голосов было принято решение рекомендовать СРО рассмотреть возможности применения стандартов НОСТРОЙ на общих собраниях организаций.

## Поправки в законодательство

Также окружная конференция рассмотрела и приняла к сведению перечень предложений по внесению изменений в Градостроительный кодекс РФ и связанные с ними предложения по внесению изменений в иные законодательные акты, разработанные рабочей группой НОСТРОЙ по подготовке изменений в Градостроительный кодекс РФ. Было решено предложить саморегулируемым организациям Северо-Западного федерального округа обсудить материалы Координационного совета по взаимодействию с национальными объединениями саморегулируемых организаций в сфере строительства при Министерстве регионального развития РФ, заполнить опросный лист и направить его в адрес Минрегиона, аппарата НОСТРОЙ и координатора НОСТРОЙ по СЗФО.

А также признать неприемлемым принятие проекта Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон

ФЗ-315 «О саморегулируемых организациях» и в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в редакции, представленной письмом Аппарата Правительства Российской Федерации от 10.10.2011 № П16-41915, поскольку в существенной доработке нуждается не только юридическая форма указанного законопроекта, но и концепция системы саморегулирования, положенная в его основу.

В заключение конференции Сергей Петров обратил внимание собравшихся на ряд поправок в Градостроительный кодекс. «Госдума приняла во втором чтении законопроект, направленный на повышение безопасности зданий и сооружений. Законопроектом определено лицо, ответственное за эксплуатацию здания и сооружения. Устанавливается обязанность такого лица проводить мероприятия по осмотру строительных конструкций, систем и сетей инженерно-технического обеспечения, по проведению работ в целях поддержания объекта в надлежащем техническом состоянии».

Вводится имущественная ответственность за вред, причиненный в результате разрушения или повреждения здания, нарушения требований безопасности при эксплуатации зданий.

В целях повышения качества проектной документации вводится негосударственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий как альтернатива государственной экспертизе. Прописаны требования к негосударственным экспертным организациям. При этом определен перечень объектов, проектная документация которых подлежит только государственной экспертизе. Кроме того, уточнены сроки вступления в силу законопроекта. Так, положение о негосударственной экспертизе вступает в силу с 1 апреля 2012 года, а об имущественной ответственности собственников – с 1 июля 2013 года. Прошу обратить на это внимание, в процессе обсуждения законопроект вызвал много вопросов. Информация размещена на сайте Госдумы», – заметил Сергей Петров.

Кандидатом в заместители координатора НОСТРОЙ в Северо-Западном федеральном округе (кроме Санкт-Петербурга) по предложению Сергея Петрова большинством голосов выдвинут член совета НП саморегулируемая организация Новгородское областное строительное объединение «Стройбизнесинвест» Павел Созинов. Последнее предложение окружной конференции будет рассмотрено на ближайшем совете НОСТРОЙ.



В конференции приняли участие 8 из 9 СРО в сфере строительства, зарегистрированных в округе

## Бегство от денег

Девелоперы, строители и представители областной и муниципальной власти учли уроки кризиса и сделали из него выводы. Каждый – свои. Представители властных структур, связанных со строительством, сделали акцент на возведении малоэтажных жилых и общественных зданий, благодаря которым можно дешевле и быстрее обеспечить жителей квартирами и социальными объектами. Бизнес ориентирован не столько на многоквартирные малоэтажные постройки, сколько на индивидуальные дома и таунхаусы, которые становятся дешевле, но едва ли приблизятся по стоимости к квартирам. Продавцы земли предлагают потенциальным застройщикам мелкие участки с обещаниями в будущем подвести к ним инфраструктуру. В результате рынок насыщен множеством новых объектов, большинство из которых скоро найдут покупателя. Потому что он, главное звено этой цепочки, не склонен рисковать и, даже обладая деньгами, предпочитает действовать медленно и осторожно. Это его вывод из кризисных передряг, коренным образом расходящийся с точкой зрения остальных участников рынка.

Анализу новой реальности в малоэтажном сегменте строительства в Ленинградской области и ближайших пригородах Петербурга и были посвящены основные доклады спикеров саммита.

«Судить о поведении потребителей на рынке можно, сравнивая объемы вкладов в банки и объемы кредитов на приобретение недвижимости, которые люди склонны использовать на данном этапе, – напомнила заместитель регионального координатора Росбанка в Петербурге Елена Шевелева. – Мы сравнили объем средств, привлеченных в течение 2011 года на вклады (в нашем банке он составил в среднем 300 млн рублей в месяц), и объем выдаваемых кредитов, не только ипотечных (1 млрд 050 млн рублей в месяц, то есть в три раза больше). То есть люди брали кредитов в три раза больше, чем вкладывали на депозиты. Это означает появление слоя людей, которые, несмотря на депрессивные прогнозы экономистов, чувствуют себя комфортно и уверенно, не видят прямой угрозы своему материальному положению и готовы привлекать дополнительные кредиты. Картина в целом по стране выглядит несколько иной. За семь месяцев 2011 года объем привлекаемых вкладов вырос с 8 до 8,7 трлн рублей. Это дает ежемесячный прирост 91 млрд рублей, или 9%. По всему банковскому сообществу рост кредитов составил 16% против 9% по депозитам. Население более склонно тратить, чем сберегать».

Ожидается, что показатели IV квартала будут свидетельствовать о еще большем размахе кредитования. Ситуация со вкладами и кредитами изменилась в самые последние месяцы. Еще в середине прошлого года шел быстрый рост депозитов, но в начале 2011 года он начал замедляться. И наконец цифры по кредитованию и вкладам примерно сравнялись.

## Ставка на низкую ставку

Впрочем, все это касается в первую очередь городского жилья, механизмы сделок с которым понятны потребителям. Что же касается загородного рынка, люди все более склонны приобретать самые ликвидные объекты – их при необходимости проще реализовать. Покупатели согласны и на уменьшение площади домов и квартир, в том числе уменьшение площади приобретаемых квартир. И все-таки вложения в загородные объекты почти не растут, спрос низок, и эта ситуация давно не меняется.

Возможно, положение несколько изменилось бы с широким внедрением программ ипотечного кредитования загородных домовладений. Число банков на рынке ипотечного кредитования увеличилось в течение всего 2011 года. На 1 июля

# Взрывной рост на загородном рынке

**Василий Когаловский** / Развитие рынка загородного малоэтажного домостроения вступило в новый этап, но этот период окажется сложным и крайне противоречивым, чреватым нестабильностью и новыми кризисами. Об этом свидетельствуют сообщения экспертов, принявших участие в саммите «Малоэтажное домостроение. Итоги трудного сезона».

их было около 180 – на 46% больше, чем годом ранее. Рос и объем кредитов. За первое полугодие их выдано 200 тысяч на общую сумму 270 млрд рублей, это вдвое выше, чем в те же месяцы 2010 года. При этом ставки по рублевым и валютным кредитам за 2011 год снижались на 1,3-1,5%, хотя в ближайшей перспективе могут немного расти. «Сейчас ипотечные кредиты как никогда доступны, и подход кредиторов максимально лоялен к клиентам. Но даже в случае положительных явлений в экономике столь быстрого роста ипотеки, как в прежние, годы, очевидно, не будет, – считает Елена Шевелева. – Заемщики действуют осторожно, качество их решений в последние годы стало другим. А средний размер ипотечного кредита снизился и сейчас составляет 2,5-3 млн рублей, хотя ранее только начинался с 3 млн».

Эти данные подтверждает руководитель отдела ипотеки петербургского филиала банка ВТБ24 Татьяна Хоботова: ставки по кредитам в последние месяцы находились на историческом минимуме, в сентябре они составляли 11,9%. Но сейчас некоторые банки стали поднимать проценты по ипотеке. Средняя сумма кредита по Петербургу еще недавно колебалась около 1,8 млн рублей, сейчас она немного выше 2 млн и пока не поднимается. Заемщики сейчас берут кредиты не с инвестиционными целями, а для улучшения жилищных условий.

## Предложение и цены



Генеральный директор ИСК «Константа» **Константин Крюков** уверен, что у загородного домостроения перспективное будущее, поскольку 80% сделок, заключаемых в городе, связано с приобретением

маленьких «однушек» и квартир-студий. «Что будет через 10 лет с микрорайонами, застроенными такими квартирами, сказать трудно, – говорит

он. – Рынок загородного жилья предлагает более дешевое жилье по сравнению с городом. За те же деньги за городом можно приобрести метраж, больший в 2 раза, чем в Петербурге, с более комфортной средой обитания. В любом домовладении есть бесплатные парковочные места. Но взрывной всплеск предложения в коттеджных поселках появился из-за прихода на рынок непрофессиональных девелоперов и земельных спекулянтов.

В 2008 году цена на сельхозземлю упала в два-три, а в некоторых местах в четыре и более раз. Земельные спекулянты пришли к выводу, что единственная возможность вернуть вложенные в землю деньги – это нарезать ее и продавать мелкими лотами в розницу. Результатом стало взрывообразное предложение таких поселков. Мало того, чтобы вернуть деньги как можно быстрее, спекулянты продают инженерно не подготовленные участки по 40-60 тыс. рублей за сотку.

Именно такие участки составляют сейчас картину загородного рынка». Но в результате покупатели годами будут жить не в том поселке, в котором предполагали в момент совершения сделки по приобретению участка, а на строительной площадке. К тому же у монополистов нет столько мощностей, чтобы обеспечить все эти поселки водой, газом, электроэнергией. Электричества придется ждать годами.

По словам руководителя компании, с момента приобретения участка в течение первых 5 лет начинают строиться не более 20% покупателей. Еще процентов 30, а может быть, 40 становятся долгостроями. Остальное – инвестиционные участки. Так, в одном из коттеджных поселков предложение изначально составляло 60 тыс. рублей за сотку, а сегодня, спустя год, приблизилось к 100 тыс.

## Дешевеющий эконом-класс

Аналитики также отмечают стремительный рост предложения в новых коттеджных поселках. Заместитель директора КЦ «Петербургская недвижимость» **Ольга Трошева** привела свои подсчеты. На конец III квартала насчитывалось около 270 поселков, хотя



в 2008 году их было на 100-150 меньше. Кроме того, продажи ведутся в 40-60 комплексах таунхаусов. Это означает, что в последние месяцы предложение на загородном рынке удвоилось. В 2010-2011 годах каждый месяц появлялось до 20 новых поселков. Некоторые из них достаточно масштабны, в этом и прошлом году появлялись поселки на 150-200 домовладений, а иногда и на 400, хотя они вводятся очередями. Сегодня на рынке уже свыше 22 тыс. домовладений, а объем предложения достиг примерно 62 тыс. объектов. Высока доля участков с подрядом и без него.

Тенденцией наших дней стало явное разделение между поселками эконом- и комфорт-класса. В 2007-2008 годах провести грань между ними было еще сложно, а сегодня она становится явной. «Три-четыре года назад дома стоили около 6 млн рублей, а в «Новой Ижоре» – 5-6 млн (таунхаусы – 4,5 млн). Сегодня цены в этих классах уже различаются. Почти на 20% снизилась стоимость в эконом-классе (сегодня – 3,5-4 млн рублей, в среднем около 4 млн, хотя в 2010 году – 4,5 млн), – рассказала на саммите Ольга Трошева. – Сегодня есть домовладения и за 2,2-2,4 млн и даже, как исключение, таунхаусы за 1,5 млн рублей.



С момента приобретения участка в течение первых 5 лет начинают строиться не более 20% покупателей. Еще процентов 30, а может быть, 40 становятся долгостроями

Стоимость домовладения в эконом-классе стала немного дешевле цены однокомнатной квартиры в городе». Но в городе за III квартал объем спроса вырос на 47%.

### Покупатели тянутся к югу

Объем вторичного рынка в сентябре превысил 10 тыс. сделок, по данным Росреестра, при среднем показателе 6-7 тыс. А в пригородах введено около 700 тыс. кв. м «квартирного» жилья, хотя были годы, когда этот объем превышал 900 тыс.

К тому же покупатель чаще всего видит не готовый дом, а участок в чистом поле.

Только 26% поселков продают коттеджи и участки с подрядом и не продают участки без подряда. Процент, продающих участки без подряда, уже 40%, их стало значительно больше в кризис, когда структура рынка сильно изменилась. На долю смешанной застройки (и коттеджи, и участки без подряда, сочетание плановой и свободной застройки) приходится около 34%. То есть в 2008 году участки без подряда были в 38% проектов, а сегодня – в 74% (включая смешанную застройку).

Изменилась и структура спроса: доля эконом-класса в последние два года возросла в полтора-два раза. Значительно снизилась доля бизнес- и элит-класса (около 10% рынка) – они пополнились единичными проектами.

Происходят сдвиги и в «загородной географии»: все больше девелоперских проектов появляется в южной половине Ленинградской области (Ломоносовский, Гатчинский районы) – там сегодня строится около 20% числа поселков. Однако по вводу объектов лидером остается Всеволожский район. Теряет часть своего значения Выборгский район, где больше поселков сезонного проживания, относительно отдаленных. В южных районах активно растет предложение в сегментах эконом и комфорт. Кольцевая дорога открыла новые перспективы: для ряда проектов развития дорожной сети – большой плюс. Девелоперы делают ставку на строительство в ближайших к городу местностях, ориентируются на Петродворцовый и Ломоносовский районы как зоны постоянного проживания.

### Строят больше, чем продают

Аналитик Ассоциации риэлторов Дмитрий Сперанский на основе своих выкладок, полученных при обобщении сведений по ряду источников, уточнил данные Ольги Трошовой: суммарное предложение в поселках составляет сегодня 24 тыс. объектов, а не 22 тыс. «Но на вторичном рынке в городе объем предложения сегодня превышает месячное поглощение в 4-6 раз, то есть если не будет происходить нового строительства, все раскупят за 4-6 месяцев. Реально строящееся жилье раскупается примерно за год. А за городом этот период – 5-6 лет. Но при нынешней динамике рынка объем предложения начнет сокращаться, хотя сегодня об этом говорить рано», – считает эксперт. Общий объем сделок за год в коттеджных поселках – 2,5 тыс. объектов.

Сделок на проект в 2011 году совершается на 12-15% больше, чем в 2010-м. Но средняя выручка девелопера на одном проекте снижается, поскольку покупатели приобретают все более дешевые объекты. Девелоперы извлекают меньше прибыли, хотя объектов продается больше.

По данным Дмитрия Сперанского, в последние месяцы доля участков без инженерной подготовки снижается. Хотя резко снизилась и стоимость инженерной подготовки участков, выведенных на рынок: продавцы предлагают все более дешевые наделы с обещанием инженерной подготовки.

### Жить с соседями

На этом фоне происходит взрывной рост количества продаваемых таунхаусов, в том числе в проектах, которые ведутся уже несколько лет. Так, в Янино таунхаусов

## Основные показатели загородного рынка в динамике (коттеджные поселки)

Показатель	Ед. изм.	2008	2009	2010	I кв. 2011	II кв. 2011	III кв. 2011	Изменение по отношению к 2008 г.
Кол-во коттеджных поселков	шт.	144	170	235	234	255	270	▲ 87,5%
Объем рынка	тыс. домов/участков	8,2	8,8	15	17,3	19,4	22,1	▲ 169,5%
Вывод на рынок новых объектов	шт.	94	52	76	21	35	22	▼ -76,6%
Средняя цена, класс эконом	тыс. руб./кв. м	39,4	36,9	32,2	32,3	35,7	31,8	▼ -19,3%
Средняя цена жилья, класс комфорт	тыс. руб./кв. м	56,4	52,9	50,1	47,9	48,5	50,9	▼ -9,8%

## Количество сделок (зарегистрированных договоров купли-продажи), Ленинградская область, 2011 год

Месяц	Январь	Февр.	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сент.
Общее количество	1290	1073	1639	2432	2024	1577	1580	2031	1851
из них ИЖС	202	115	233	833	364	638	362	345	392
квартиры	1088	958	1406	1599	1660	939	1218	1686	1459
Средняя цена договора ИЖС	1 149 998	1 330 366	1 218 628	1 403 487	1 473 444	1 678 881	1 360 376	1 309 201	1 336 257
квартиры	1 453 032	1 400 789	1 462 137	1 511 302	1 501 480	1 535 595	1 520 857	1 539 545	1 507 055
Средняя цена за 1 кв. м ИЖС	15 274	18 235	16 037	15 527	18 335	22 800	18 649	18 565	14 785
квартиры	28 576	27 935	29 106	29 552	29 691	30 639	30 341	29 963	29 936

в 2011 году реализуется гораздо больше, чем в 2010-м. Их число возросло и в поселке «Олила», где коттедж стоит 15 млн рублей. Если в III квартале 2010 года соотношение проданных коттеджей и таунхаусов было 55 к 16 в пользу коттеджей, то теперь – 36 на 62 в пользу таунхаусов.

Эти выводы поддерживает начальник отдела маркетинга ОАО «Старт Девелопмент» Елена Шишулина: «Мы изучали мотивы покупателей на рынке загородного жилья и отметили, что в последние полтора-два года отношение людей к таунхаусам сильно изменилось. В первую очередь потому, что появились недорогие предложения таунхаусов от 1,5 до 4 млн рублей. Таунхаус больше не воспринимается как компромисс между квартирой и домом. Люди сознательно выбирают таунхаусы и отдают им предпочтение перед коттеджами».

В III квартале 2011 года в Ленобласти предлагалось около 3700 домов, из которых куплено 140 (разница в 27 раз). В городе в те же месяцы предлагалось 1,7 млн кв. м жилья, а было приобретено 530 тыс. (разница между спросом и предложением в три раза). В пригородах в 30 км зоне от КАД из 800 тыс. кв. м жилья куплено 270 тыс. (те же три раза). Как только на рынке началось оживление, стало продаваться на 50% больше новых домов – и сразу началось большое строительство новых поселков. «В декабре 2010-го, когда мы начинали продажи, в сегменте эконом-класса у нас было 16-18 конкурентов. Сейчас – 30. Прибавляется по одному конкуренту в месяц», – свидетельствует Елена Шишулина. Но если квартиру в пригородах можно купить за 1,5-2 миллиона, то лишь в четырех коттеджных поселках найдешь дома дешевле 3 млн рублей и в 12 проектах до 4 млн. А основное предложение,

## Изменение объемов рынка

Период	I кв. 2011 г.	II кв. 2011 г.	III кв. 2011 г.
Кол-во поселков, шт.	234	255	270
Кол-во коттеджей и участков, /тыс. шт. (объем рынка)	17,3	19,4	22,1

вестор, участвующий в таком партнерстве, сможет получить долгосрочное финансирование или на определенных условиях, предложенных муниципалитетом, приобрести строящийся объект в свою собственность. К финансированию могут быть привлечены деньги банков. В течение всего периода реализации проекта и на каждом ее этапе банк, вложивший средства в стройку, сможет контролировать их расходование и тем самым снизить затраты.

Область, со своей стороны, заинтересована именно в проектах малоэтажного строительства для решения социальных проблем и также готова привлекать инвесторов. Уже в нынешнем году на долю «малоэтажки» должно прийти 62% вводимого жилья, а в 2015 году – 67%. Проекты такого строительства уже реализуются в рамках целевых программ «Жилье для молодежи», «Переселение граждан из аварийных домов» и других, сообщил начальник сектора реализации крупных инвестиционных жилищных проектов областного Комитета по строи-



тельству **Игорь Горохов**. «Конечно, это строительство недорогих домов, – сказал он. – Дома же, к примеру, компании «Хонка» красивые, но не соответствуют показателям жилья эконом-класса. Фонд РЖС

## Происходят сдвиги в «загородной географии» – все больше девелоперских проектов появляется в южных районах области

даже в эконом-классе, сосредоточено в сегменте 5-7 млн рублей: дома в поселках по-прежнему дороже квартир в пригородах».

### Выход – в партнерстве

Выход из противоречивой ситуации на загородном рынке власть и инвесторы ищут в государственно-частном партнерстве и его варианте – партнерстве муниципально-частном. Недавно в Сланцевском районе принято положение о создании такого партнерства, сообщил в ходе саммита глава района и координатор программы «Свой дом» по Ленобласти **Владимир Петров**. Согласно этому документу ин-



## Рейтинг районов (доля в предложении и спросе)

Район	Предложение, %	Спрос, %
Всеволожский	23,91	23,71
Петербург и пригороды	19,83	18,86
Гатчинский	12,52	10,88
Выборгский	9,84	13,43
Ломоносовский	8,96	9,41
Тосненский	6,22	4,94
Кировский	5,68	5,41
Приозерский	5,65	7,78
Лужский	2,77	2,14
Волховский	1,91	0,85
Волосовский	1,83	1,64
Кингисеппский	0,88	0,95

Цифровые данные предоставлены организаторами саммита «Малоэтажное домостроение. Итоги трудного сезона»

в региональную программу и в рамках софинансирования получить бюджетную поддержку строительства дорог. Примером такого сотрудничества – правда, применительно не к малоэтажному строительству, – стало строительство населенного пункта в районе Усть-Луги. Этот вариант приемлем и для других компаний, предусматривающих одновременный с жильем ввод социальных, коммунальных, транспортных инфраструктурных объектов. Мы предполагаем работать с бизнесом в рамках областного закона о государственно-частном партнерстве, принятом 28 сентября 2011 года. Региональная программа стимулирования развития жилищного строительства ежегодно корректируется, в нее могут быть включены готовые к сотрудничеству инвесторы, застройщики, производители строительных материалов. Комитет по строительству окажет им финансовую и административную поддержку». Но, по словам девелоперов, величина такой господдержки мизерна, а документов для ее получения требуется много. А муниципалитеты, испытывая недостаток бюджетных средств, предлагают застройщикам решать проблемы самостоятельно. «Именно ГЧП позволит избежать потребительского отношения власти к инвестору и застройщику, – уверен Владимир Петров. – Муниципальные образования первого и второго уровня, несмотря на недостаточность бюджетного обеспечения, в принципе, в состоянии работать с инвестором самостоятельно. Это может дать толчок развитию даже депрессивных районов».

# Большие проекты требуют партнерства

**Василий Коголовский** / Обсуждению механизмов реализации комплексных проектов социально-экономического развития федеральных округов, координатором которых на федеральном уровне выступает Министерство регионального развития России, был посвящен один из круглых столов X Общероссийского форума «Стратегическое планирование в регионах и городах России». Такие проекты рассматривались здесь как инструмент развития территорий. В обсуждении концепций и подходов к таким проектам приняли участие и представители Ленинградской области, в том числе компании «Усть-Луга». ➔



## Расплата за инфраструктуру

Что такое комплексные проекты социально-экономического развития федеральных округов? Это масштабные задачи, связанные со строительством новых транспортных, производственных и жилых объектов с необходимой инфраструктурой и отвечающие целям стратегического развития государства. Минимальная стоимость такого проекта – 5 млрд рублей. Неотъемлемым требованием к таким проектам является наличие одного или нескольких «якорных инвесторов», уже подтвердивших свою готовность к участию в проекте.

Как выяснилось в ходе заседания круглого стола, в Минрегионе разрабатываются новые подходы к реализации таких проектов. Хотя прямо об этом не говорится, судя по всему, предложенные варианты взаимодействия государства и бизнеса могут быть применены и во многих других случаях государственно-частного партнерства. Сама разработка этих подходов связана с повсеместными инфраструктурными проблемами, без разрешения которых сколь-нибудь крупные начинания сегодня становятся почти невозможными. Директор департамента инвестиционных проектов Министерства регионального развития Российской Федерации Денис Травин попытался описать наметившуюся в министерстве концепцию реализации комплексных проектов с использованием механизма ГЧП.

Концепция предполагает, что частный партнер одновременно с возведением основных объектов создает объекты инфраструктуры, которые в дальнейшем будут находиться в публичной собственности. Его затраты на создание инфраструктуры в последующем компенсируются за счет дополнительных налоговых поступлений в бюджет, связанных с развитием всей территории, охваченной проектом. При этом

**Концепция предполагает, что частный партнер одновременно с возведением основных объектов создает объекты инфраструктуры, которые в дальнейшем будут находиться в публичной собственности**

могут создаваться новые объекты как федеральной, так и региональной и муниципальной собственности. В Минрегионе считают, что сочетание бюджетных потоков и интересов власти разного уровня создают большую устойчивость и для бизнеса. В реализацию проектов могут быть вовлечены и естественные монополии. С другой стороны, частных партнеров тоже может быть несколько, но их интересы должны быть взаимоувязаны. «В этой схеме смещается акцент, и государству отводится

не традиционно отводимая ему роль инвестора инфраструктуры, но роль субъекта, гарантирующего частным партнерам стабильность и надлежащие условия реализации проектов», – пояснил Денис Травин. Вслед за тем он раскрыл предполагаемые детали расчетов с инвесторами за создание инфраструктуры. Возмещение этих затрат ставится в прямую зависимость от того, сколько денег получит бюджет.

«Расходы на инфраструктуру компенсируются из бюджета. Сроки и объемы компенсации увязаны с объемами налоговых поступлений в бюджет после реализации проекта.

Мы определили два возможных подхода к реализации данной концепции – плановый и фактический. Плановый предполагает, что на основе плановых объемов поступления налогов идет компенсация затрат частного бизнеса на основе фактически поступивших налогов. Очевидно, что плановый подход наиболее выгоден част-

ному партнеру. При фактическом подходе объемы и сроки платежей за созданную инфраструктуру напрямую зависят от объемов и сроков поступления в бюджет налогов от реализации проекта: сколько налогов поступило в бюджет за год, столько через оговоренный период времени выплачивается частному партнеру в случае выполнения им всех работ. В случае непоступления налогов в плановых объемах автоматически должны сдвигаться и сроки платежей со стороны государственного партнера».

Рассматривается и другой вариант снижения рисков для государства – непереносимое требование обеспечения обязательств со стороны частного партнера, например банковской гарантии. Однако в Минрегионе сознают, что это повлечет значительное увеличение затрат потенциальных инвесторов и снизит их интерес к участию в проектах. «Мы понимаем и необходимость снижения риска и для частного партнера. ГЧП всегда осуществляется на условиях разделения рисков, – напомнил докладчик. – Для снижения рисков частного партнера можно рассмотреть, например, варианты государственных гарантий по кредитам или субсидирование процентной ставки по кредитам, предоставление партнеру гарантий по неухудшению режима в отношении капитальных вложений».

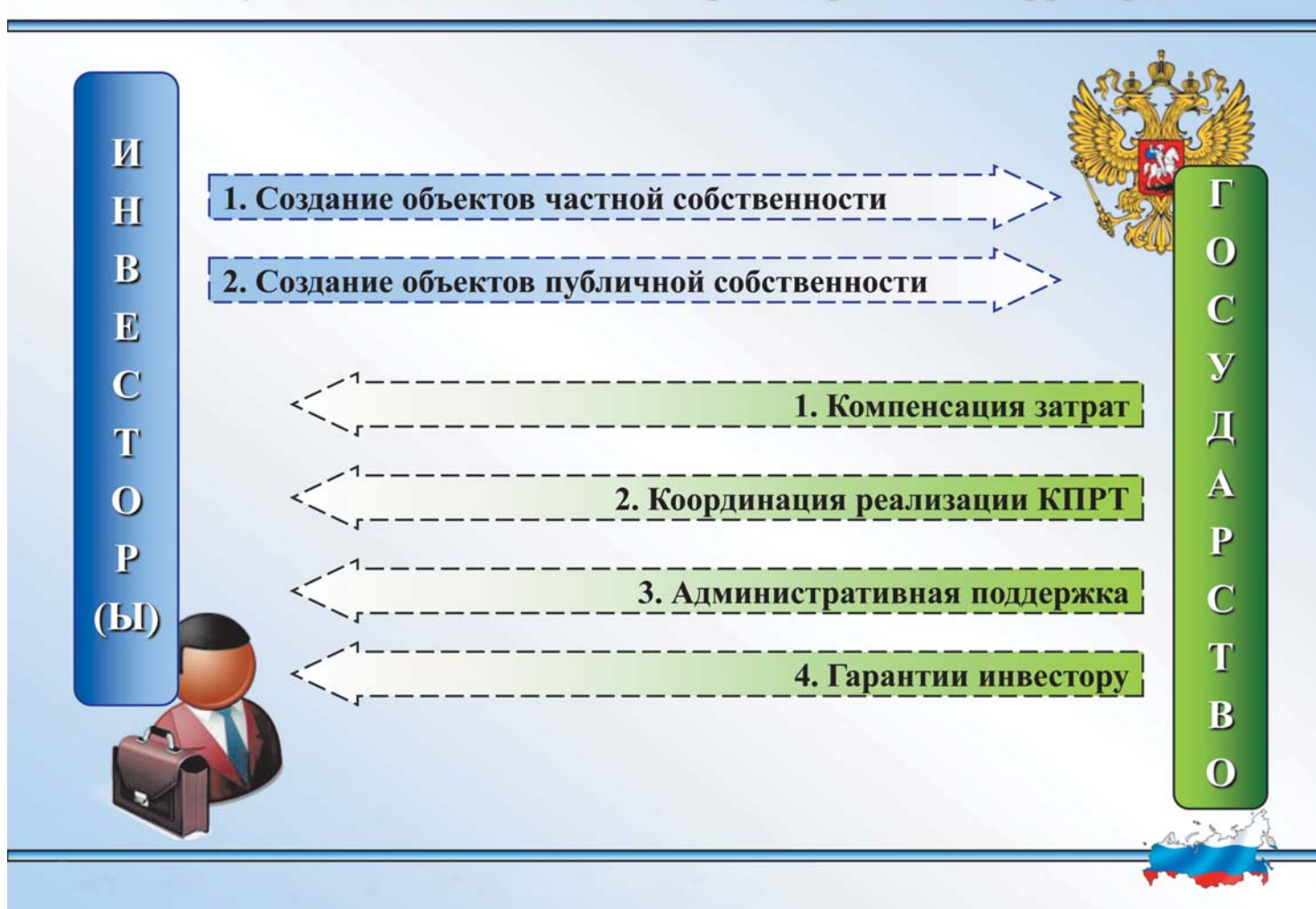
## Требуется координация

Участники круглого стола упомянули о другом механизме – работе с Инвестиционным фондом РФ, который в последние месяцы прекратил рассмотрение новых проектов. Так, ОАО «Компания Усть-Луга» плотно работала с фондом, однако сегодня не может делать этого, с сожалением сказала генеральный директор компании Светлана Макарова. Она рассказала о достижениях и проблемах в реализации проекта: «Мы успешно и в срок выполнили свои обязательства, что позволило привлечь многих крупнейших российских грузовладельцев («Сибур», «Новатэк», «Кузбассразрезуголь» и др.).

Они строили свои технологические объекты, а мы как девелоперы обеспечивали их внутренней инфраструктурой, предварительно договорившись с такими естественными монополиями, как РЖД, а также с Министерством транспорта об обеспечении железнодорожных и морских подходов к порту. При том, что этот проект курировало одно министерство, Министерство транспорта, даже там у нас была масса нестыковок вопиющего, казусного характера. Например, после постройки одного из терминалов к нему никак не могли открыть пункт пропуска, и частные инвестиции оказались замороженными более чем на полтора года. Были заморожены и бюджетные средства, вложенные в акваторию этого терминала. Проект комплексного развития порта и прилегающих территорий, который сейчас реализует компания «Усть-Луга», во много раз более сложен в сравнении со строительством порта. Но у нас уже нет единого координатора. Мы бы очень хотели, чтобы им выступило Министерство регионального развития. Если мы сейчас разбежимся со всеми нашими кластерами по разным министерствам, мы никогда не состыкуем все интересы».

Усть-лужский проект – это совокупность инвестиционных проектов в пяти кластерах: транспортно-логистический (порт), индустриальный, селитебный (строительство нового города на 50 тыс. человек), агропромышленный и туристско-рекреационный. Сложности возникают даже с одновременным получением большого земельного участка, который сейчас находится в разных видах государственной собственности (военные, лесные и иные земли): получить одно большое пятно размером в несколько тысяч гектаров оказалось невозможным. К этому прибавились «нездоровая спекулятивная ситуация, которая всегда возникает вокруг таких проектов», и нескоординированность действий государственных органов.

## Роли участников комплексного проекта развития территорий



Соотношение вкладываемых государственных и частных средств в порту сейчас составляет 1:7. В индустриальной зоне соотношение составит 1:69. В прошлом году в проект вложено 90 млрд рублей. А с учетом 60 млрд нынешнего года к началу 2012 года проект получит уже 150 млрд рублей государственных и частных средств, при том что весь он стоит 275 млрд. Но масштабы всего комплексного развития требуют значительно больших инвестиций. «Выгода для государства очевидна, но все это может срастись только при том условии, что все аспекты реализации проекта будут одновременно и скоординированно разрешаться. Поэтому мы за

ренным, что внешние экономические обстоятельства не изменятся. Якорные инвесторы у нас есть, соглашения и декларации с ними подписаны, но реально они начнут заниматься этими проектами, только если государство гарантирует им неизменность внешних экономических условий. Мы просим Министерство регионального развития не упустить это из виду».

### Государство, вперед!

В последнее время в Ленинградской области внедряется и модель индустриальных парков и их разновидности – технопарков. Это также вариант комплексного государ-

рым мы договорились с Газпромом и «Калугэнерго». Пришел один из первых инвесторов, «Фольксваген». Объем обязательств, которые мы на себя взяли, исчислялся несколькими миллиардами рублей.

Но тогда мы не очень представляли себе этот процесс, и через год выделенный нами на это развитие миллиард закончился. Отнять деньги у социальных программ, образования мы не могли. Пришлось думать, где найти деньги. Мы уже понимали, что один рубль, вложенный в инфраструктуру индустриального парка, должен принести десять рублей частных инвестиций. А рубль частных инвестиций дает 15 копеек ежегодных налоговых доходов – и мы выходим на какой-то срок окупаемости, примерно 10 лет. Мы полгода рассказывали, как будем возвращать кредит в 5 млрд рублей, взятый во Внешэкономбанке. Банк взял у нас государственную гарантию и предоставил нам два транша кредита на 10 лет по ставкам 9% годовых. Эти 1,5 млрд рублей к нам уже вернулись. А те деньги, которые мы будем выплачивать Внешэкономбанку, наши текущие доходы от пришедших инвесторов полностью покрывают платежи по возврату основного долга и процентов. И даже позволяют нам еще занять, потому что мы имеем реальный денежный поток, даже с учетом льгот, которые были предоставлены инвесторам. На рубль затрат у нас пришло 10,6 рубля частных инвестиций.

В подготовку 1 га земли мы вкладывали 5 млн рублей (газ, вода и т. д.). В результате привлекли 77,5 млн рублей частных инвестиций. Эти инвесторы заплатили нам с гектара 1,9 млн рублей. То есть эти 5 млн рублей мы еще не покрыли, но думаю, что когда предприятия выйдут на проектную мощность, эти затраты окупятся за три года.

На рубль наших вложений мы получаем пять рублей налоговых поступлений. Мы поняли, как работает эта модель, и начали ее масштабировать. Возьмем второй транш во Внешэкономбанке (они нам это предлагают) и двинемся по этому пути дальше.

В отличие от той схемы, которую предлагаете вы, Корпорация развития Калужской области для создания публичной инфраструктуры инвестирует за счет наращивания своего долга по государственным гарантиям, а потом за счет возврата налоговых платежей, бюджет региона субсидирует корпорацию, и она возвращает прибыль.

Если корпорация по каким-то причинам не рассчитается, мы отправим во Внешэкономбанк наши деньги. Сейчас у нас по финансовым потокам все нормально, а инвесторы получают готовую инфраструктуру. Эта схема для нас интереснее, потому что инфраструктура обходится дороговато, а с деньгами приходится работать нам самим, но ресурсы ограничены.

Нам было бы интересно, чтобы инвестор построил предприятие и одновременно или перед этим необходимую инфраструктуру. Мы готовы этому инвестору субсидиями возвращать его затраты на создание инфраструктуры. Более того, такой опыт у нас имеется. «Фольксваген», например, является получателем наших субсидий. Мы понимаем, что зарабатываем больше денег за счет поставщиков. Это было одним из условий нашего инвестиционного соглашения с ними. Крупные инвесторы являются постоянными получателями субсидий – и все равно нам это выгодно. Инвесторы приходят и пытаются минимизировать свой бюджет. У них есть выбор. Они могут уйти в другой регион, который предоставит им лучшие условия, в или другую страну. Нужны уникальные преимущества, чтобы они хотели построить свое предприятие именно здесь. Нужно уговорить: мы вам потом компенсируем, но вы сейчас постройте, потому что у нас нет денег.

У нас для поставщиков автокомпонентов есть технопарк. Чтобы минимизировать их затраты, мы создали проектную компанию, вложились туда землей и инфраструктурой, привлекли профессиональную девелоперскую фирму, а также Российский банк реконструкции и развития. Технопарк для этих инвесторов строит здание, в которое они въездают со своим оборудованием и тут же начнут производство».

Налицо две концепции: одна исходит из необходимости первоначальных вложений со стороны государства, другая предлагает создавать инфраструктуру за счет дополнительного роста налогов, полученных от инвестиций. Едва ли работающим будет признан только один из подходов, а потому в обозримой перспективе возможно сочетание разных форм государственно-частного партнерства. В том числе и в Ленинградской области. А это означает возможность выбора и маневрирования как со стороны региона, так и со стороны бизнеса.

## Никто не придет строить заводы и фабрики стоимостью от 100 до 500 млрд рублей, не будучи уверенным, что внешние экономические обстоятельства не изменятся

то, чтобы в подмогу Инвестиционному фонду РФ или вместо него появился новый инструмент привлечения внебюджетных источников строительства инфраструктурных объектов, – заявила Светлана Макарова. – Мы участвовали в обкатке механизма ГЧП на нашей модели и заинтересованы в его реализации. Готовы предоставить наши расчеты и модели, чтобы доказать, что в действующее законодательство нужно вносить изменения. Важно, чтобы инвестиционный климат не ухудшался, чтобы он оставался неизменным в отношении долгосрочных капиталоемких проектов. Это ключевой момент. Никто не придет строить заводы и фабрики стоимостью от 100 до 500 млрд рублей, не будучи уве-

ственно-частного партнерства, связанный с решением инфраструктурных проблем. На этапе, когда технопарки только начинают работать, особенно важным оказывается практический опыт региона, в котором такая модель уже внедрена на практике. Это Калужская область. Рассказ заместителя калужского губернатора Максима Шерейкина достаточно интересен, а потому мы воспроизводим его с минимальными сокращениями.

«Около 2005 года мы ездили по различным инвесторам, посольствам, представителям, предлагая работать с Калужской областью. Инвесторы приезжали к нам. Я возил их по полям, показывал трубы и провода: это газ, это линия электропередач. Но инвесторы уезжали и не возвращались. Этот опыт научил нас тому, что инвестору нужно предоставить готовую площадку с инфраструктурой, и появление этой инфраструктуры должно опережать приход инвестора. Права на эту площадку и инфраструктуру должны принадлежать некому единому лицу, чтобы не общаться отдельно с энергетиками, газовщиками и т. д. Мы определили три территории, где хотели бы развивать индустриальные парки. Но денег у нас не было, было описание нашего подхода и обязательства, по кото-

### цифра

# 1 рубль,

вложенный в инфраструктуру индустриального парка, должен принести 10 рублей частных инвестиций

### кстати

➔ В 34 субъектах РФ приняты законы о ГЧП, еще 20 регионов находятся в стадии рассмотрения.

В октябре текущего года в Ленинградской области приняли закон «Об участии Ленинградской области в государственно-частных партнерствах». Он призван создать условия привлечения частного капитала на нужды региона при взаимодействии власти с частным бизнесом. Средства будут тратиться на социально значимые проекты. Деньги планируются направлять на строительство жилья, здравоохранение, образование, сельское хозяйство, туризм, а также охрану природы. Кроме того, дополнительная финансовая поддержка будет оказана инновационному промышленному производству, транспортной, информационной и телекоммуникационной инфраструктуре и другим сферам жизнедеятельности региона.

Добавим, что пока специального закона о государственно-частном партнерстве на федеральном уровне не существует. Однако определения этому понятию даются в принятых региональных законах о ГЧП.

# Есть ли жизнь без подряда?

**Дарья Литвинова** / В условиях кризиса и отсутствия свободных средств многие покупатели не готовы были платить одновременно и за землю, и за дом. А вот возможность купить землю и постепенно строить жилье стала весьма заманчивой. ➔



**Николай Волосатов**, финансовый директор ИСК «Константа»



**Ольга Трошева**, генеральный директор консалтингового центра компании «Петербургская недвижимость»



**Людмила Юшина**, руководитель направления загородной недвижимости компании «Прогаль»



**Николай Вильчур**, управляющий партнер международной консалтинговой компании «Вильчур и партнеры»



**Павел Созинов**, председатель правления Северо-Западной палаты недвижимости



## В среднем инженерно подготовленная земля предлагается по 200-300 тыс. за сотку

Строители коттеджных поселков, проекты которых находились в начальной стадии освоения, до кризиса часто предлагали подряды, но потом были вынуждены предложить участки без подряда. Но дальнейшее развитие таких поселков происходит далеко не так безоблачно, как хотелось бы, запланированные мощности подключаются с запозданием, и строительство может растянуться на годы. В рамках Ярмарки недвижимости, проходившей с 11 по 13 ноября в СКК «Петербургский», газета «Строительный Еженедельник. Ленинградская область» организовала и провела круглый стол, посвященный вопросам приобретения земельного участка без подряда. Экспертам круглого стола было предложено ответить на ряд часто встречающихся вопросов по теме приобретения участков без подряда. Предлагаем вашему вниманию ответы наших специалистов.

### Цены и проблемы

– Хочу приобрести во Всеволожском районе участок без подряда. Сколько будет стоить такие участки?

**Ольга Трошева:**

– Всеволожский район активно застраивается. Цены на предложения здесь разнятся в разы. На первичном рынке за 2010-2011 годы в районе вышло достаточно много проектов, причем именно как участки без подряда. На стоимость предложения влияет наличие пакета коммуникаций, включен ли он в стоимость земли. Это сразу будет отличать стоимость сотки. Так, во

Всеволожском районе есть предложения отдельных ДНП по 20-30 тыс. за сотку, но, скорее всего, это предложение без коммуникаций.

Есть и смешанные предложения – там, где проведен свет, но отсутствует, например, вода. Или нужно строить дороги. В среднем инженерно подготовленная земля предлагается по 200-300 тыс. за сотку.

**Николай Волосатов:**

– Наша компания уже 5 лет развивает проект коттеджного поселка, который называется «Новое Минулово». Поселок располагается всего в 6 км от Всеволожска. Наша компания занимает принципиальную позицию и предлагает нашему покупателю земельные участки с подрядом, то есть с готовыми домами. Мы доказали состоятельность нашей позиции. Какие извлекаются из такого подхода плюсы? Единый стиль и сроки строительства, что немаловажно, потому что люди хотят жить не в разрозненной «шанхайской» застройке, а в цивилизованном поселке, где дома соответствуют друг другу, где есть единый стиль ограждений и домовладений. Стоимость минимального предложения в нашем поселке составляет от 3,9 млн рублей. Площади земельных участков вполне достаточны для постоянного проживания – от 7 до 12 соток. Площадь домовладений – от 90 до 160 кв. м.

### Скрытая часть расходов

– Сколько поселков с участками без подряда обеспечены собственной ин-

фраструктурой? Кто тянет к участку без подряда газ, воду и электричество – застройщик или покупатель? Сколько стоит подвести к участку пакет центральных коммуникаций (вода, газ, канализация, электричество)?

**Николай Волосатов:**

– Надо сказать, что в последнее время на загородном рынке появилось множество дешевых предложений. Но обычно дешевизна предполагает отсутствие инфраструктуры. На покупателя в дальнейшем ложится обязанность по прокладке инженерной инфраструктуры. Нужно оценивать риски такого вложения. Пакет центральных коммуникаций обойдется в среднем от 300 до 500 тыс. рублей. Это скрытая часть расходов покупателя, которую нужно прибавить к стоимости таких участков.

**Ольга Трошева:**

– На первичном рынке коттеджного строительства сейчас предлагается порядка 300 проектов. Большая часть из них – участки без подряда. Более половины участков (56%) предлагается без коммуникаций, либо потом дополнительно взимаются деньги за обеспечение их коммуникациями. Только 20% предложений участков предлагают полный пакет. Остальные варианты – это различные «половинчатые» решения. За 2011 год на рынок вышло 80 поселков, в 60 из них предлагаются участки без подряда. Качество у них очень разное. На это необходимо обращать внимание при выборе участка.

### Спрос падает

– Ходят слухи, что спрос на землю без подряда падает, и все опять хотят покупать «готовые» варианты. Так ли это? Ожидается ли в связи с этим снижение цен на бесподрядные участки?

**Людмила Юшина:**

– Самое главное, что должно быть на участке, – коммуникации. Они должны быть подведены или это должно быть обозначено в договоре. Спрос действительно падает на участки без подряда, если к ним не подведены коммуникации. Люди хотят купить готовое. Они считают, что могут позволить купить участок и потом спокойно строиться.

### Документы на стол

– Как безопасно приобрести участок без подряда? Какие документы должны быть в руках у продавца и с которыми следует детально ознакомиться?

**Николай Вильчур:**

– Прежде всего необходимо получить документы на сам участок. Главных документов два: правоустанавливающий документ и свидетельство о праве собственности. Правоустанавливающих документов в зависимости от объекта и его истории, а также в зависимости от того, покупаете ли вы недвижимость на первичном или вторичном рынке, может быть много. Обязательно наличие свидетельства о праве собственности, выписки из единого государственного реестра прав, кадастрового паспорта земельного участка. Выписка нужна для того, чтобы увидеть, не обременен ли участок дополнительными залогами, правами на него соседей. Это что касается участка. По коммуникациям –

если они присоединены, должен быть акт их ввода в эксплуатацию. Если не присоединены, должны быть выданы технические условия. К сожалению, не всегда выдача технических условий говорит о том, что коммуникации будут. Более того, мы часто сталкиваемся с тем, что совершенно неясно, кто должен эти технические условия выполнять и за чей счет. Когда участки продаются без подряда, застройка может растянуться на годы, поэтому трудно саккумулировать сумму для того, чтобы выполнить технические условия.

**Людмила Юшина:**

– Нужно понимать, что такое правоустанавливающий документ. Например, ваш личный единственный правоустанавливающий документ – вовсе не паспорт, это справка из роддома, что вы родились в такой-то день и час, у такой-то мамы. В случае с земельным участком нам нужно понять, в какой момент этот дом или участок появился у хозяина, у которого вы собираетесь его покупать. Вот такой просто пример того, как легко разобраться, что такое правоустанавливающий документ.

**Николай Вильчур:**

– Очень часто участки покупаются не в собственность, а формате членства в тех или иных объединениях – в дачных, садоводческих товариществах и т. д. Это может быть источником проблем. Даже там, где участок оформлен в долгосрочную аренду или в собственность, он оформлен как единое целое. И если не было межевания, если нет документов о праве собственности на сам участок, то вы получаете только долю в соответствующем товариществе-партнерстве. У вас нет документов на конкретный участок, подтверждающих его размер и местонахождение. Если межевания не было, то как минимум должна быть рабочая схема. Она может



быть приложением к документу, удостоверяющему членство в товариществе. Но даже эта схема не дает вам право собственности на участок, только право долевой собственности.

**Павел Созинов:**

– Эта ситуация бывает глубже. В старых садоводствах на кадастровом плане могут быть выделены границы, но эти границы зачастую только умозрительны. Если вы задумаете поставить забор, размежеваться с соседями – могут возникнуть трудности. Вы вызовете специалистов для измерения участка – но не будет ясно, от какой границы мерить. Это может привести к правовой коллизии, спорам с соседями. Существуют такие данные в среднем по Ленинградской области границы ДНП превышены на 40%. То есть те границы, на которых настаивают садоводы, могут быть оспорены.

**Разностилье и чертополох**

– Дома в поселке на участках без подряда должны быть построены в едином стиле или возможна эклектика?

**Павел Созинов:**

– С коттеджными поселками с подрядом все просто – строители пытаются предложить вам единое стилевое решение. В договоре прописываются условия: соблюсти единый стиль, закончить ремонт в одно время. С рациональной точки зрения – это правильно, но имеют ли подобные пожелания имеют под собой правовую почву вопрос спорный. С точки зрения законодательства все более чем туманно. Но на сегодняшний момент Градостроительный кодекс не регулирует малоэтажное строительство (строительство до 3 этажей). Является ли эта стройка безопасной, какие технические средства и материалы при этом применяют-

ся – ни одна надзорная структура учет не ведет. Раз нет никаких правовых точек соприкосновения, соседи пытаются договориться между собой, например, по соляризации. Или не пытаются, что потом может привести к судам. Зачастую коттеджный поселок без подряда представляет собой соотношение застроенных или незастроенных участков – так называемые зубчики. Какие-то застройщики активно строятся, кто-то уже передумал и, разделив участок на несколько частей, не предусмотренных первоначальным планом, предлагает существенно меньшие наделы по сниженным ценам, вызывая закономерные нарекания у первых покупателей. Возникает вопрос о нагрузках на сети, проблемы с коммуникациями. Тем более ни о какой единой стилистике застройки здесь говорить не приходится.

**Николай Волосатов:**

– Что представляют собой коттеджные поселки без подряда? Это действительно «зубчики», беспорядочная застройка. Особенно удручает картина, когда застраиваются поля с отсутствием растительности. Несколько домов построено, но все остальное – это пустыри, зарастающие кустами. Какие-то временки, строительные вагончики. Избежать такой картины у себя под окном можно или через покупку готового коттеджа с участком на вторичном рынке, или на первичном – готового дома в коттеджном поселке, где застройщик осуществляет застройку самостоятельно по своим стилистическим решениям.

**цифра**

**от 300**

до 500 тыс. рублей в среднем обойдется пакет центральных коммуникаций



коттеджный комплекс

# Традиция

г. Всеволожск

**ДОМ 75 кв. м**  
+ участок

## ТАУНХАУС

## ИЗ ГАЗОБЕТОНА

# 2,6

## млн РУБ.

**ВСЕ КОММУНИКАЦИИ**





Санкт-Петербург, Октябрьская набережная., д. 6  
тел./факс: (812) 635-50-22, 925-60-00  
www.9256000.ru, www.constantaspb.ru

# Вопросы применения техрегламента

Современное законодательство о пожарной безопасности в строительстве и практика его применения все чаще становятся предметом обсуждения в обществе. Особенно после вступления в силу технического регламента о требованиях пожарной безопасности. О порядке применения некоторых положений технического регламента рассказывает технический директор компании «Петро-Лайн», к.т.н. Александр Иванович Пастухов. ➔

Именно технический регламент о требованиях пожарной безопасности стал первым из принятых и вступивших в силу технических регламентов, законодательно регулирующих вопросы проектирования и строительства. В строительной отрасли применение технического регламента обязательно как при проектировании, так и при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства. Его соблюдение при строительстве является составляющей предмета государственного строительного надзора (ст. 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

## Нормы и даты

Наибольшее число вопросов вызывает порядок применения положений технического регламента к объектам, находящимся на различных стадиях проектирования и строительства. Ведь однозначный ответ в самом законе дан лишь в отношении существующих зданий, запроектированных и построенных в соответствии с ранее действовавшими требованиями пожарной безопасности, в отношении которых технический регламент не действует.

В соответствии с разъяснениями главы МЧС России Сергея Шойгу, к объектам, проектирование которых началось до 1 мая 2009 года, применяются действовавшие на момент начала проектирования или строительства нормы, на соответствие которым и должна осуществляться государственная экспертиза.

По мнению Минрегиона России, государственная экспертиза проектной документации на строительство объектов, проектирование которых началось до 1 мая 2009 года, должна проводиться на соответствие нормам, которые действовали в период начала ее разработки (содержащимся в документах, перечисленных в техническом задании на проектирование), в части, не противоречащей Федеральному закону от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ, то есть положения закона на них не распространяются (письмо от 16.09.2009 № 30286-ИП/08).

Мнение Департамента надзорной деятельности МЧС России изложено в письме от 24.03.2011 № 19-2-4-1001, в соответствии с которым внесение корректировок в проектную документацию, согласованную в установленном порядке до вступления в силу технического регламента, не требуется.

В соответствии с разъяснением Минрегиона России от 23.08.2009 № 27235-СК/08 положительное заключение государственной экспертизы является подтверждением того, что все необходимые требования, предъявляемые к объекту защиты, в проекте выполнены. Вместе с тем в проекты по желанию инвесторов и заказчиков зачастую вносятся корректировки уже в период строительства, и актуальным на сегодняшний день является вопрос порядка внесения изменений в проектную документацию и подтверждения их соответствия требованиям пожарной безопасности.

В соответствии с ч. 6 ст. 52 Градостроительного кодекса РФ строительство необходимо осуществлять в соответствии с проектной документацией, при этом ч. 7 указанной статьи предусматривает возможность отклонения параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства. Данные отклонения допускаются только на основании вновь утвержденной застройщиком или заказчи-



Александр Пастухов: «Современное законодательство о пожарной безопасности в строительстве и практика его применения все чаще становятся предметом обсуждения в обществе»

ком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в установленном порядке и в соответствии с ГОСТ Р 21.1101-2009.

Вместе с тем предметом государственного строительного надзора (ст. 54 Градостроительного кодекса РФ) является проверка соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов требованиям технических регламентов (кроме тех, проектирование которых началось до 1 мая 2009 года) и проектной документации.

При внесении изменений в проектную документацию в период строительства в установленном ст. 52 Градостроительного кодекса РФ порядке возникают вопросы оценки и подтверждения соответствия внесенных изменений требованиям технических регламентов (может быть оспорено органом строительного надзора, так как входит в предмет его надзора), а также определения наличия либо отсутствия необходимости в прохождении повторной государственной экспертизы проектов. В случае направления измененных проектных решений на согласование в орган государственной экспертизы рассмотрению подлежит вся проектная документация в полном объеме, то есть необходимо переработать и представить все разделы проекта в объеме, предусмотренном постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», в противном случае последует отказ в принятии проектной документации (ч. 8 ст. 49 Градостроительного кодекса РФ, п. 24 Положения об организации и проведении государственной экспертизы, постановление Правительства РФ от 05.03.2007 № 145).

## Повторная экспертиза

В соответствии с п. 44, 45 положения повторная государственная экспертиза осуществляется в порядке, предусмотренном для проведения первичной государственной экспертизы. Экспертной оценке при проведении повторной государственной экспертизы подлежит часть проектной до-

кументации, в которую были внесены изменения, а также совместимость внесенных изменений с проектной документацией, в отношении которой была ранее проведена государственная экспертиза.

В случае если после проведения первичной государственной экспертизы в законодательство Российской Федерации внесены изменения, которые могут повлиять на результаты государственной экспертизы, экспертной оценке могут быть подвергнуты представленные проектная документация и (или) результаты инженерных изысканий в полном объеме.

То есть при принятии к рассмотрению откорректированной проектной документации органом государственной экспертизы осуществляется оценка ее соответствия требованиям технических регламентов, включая Технический регламент о требованиях пожарной

Выводы о соблюдении данных условий могут быть выполнены в рамках декларирования пожарной безопасности в процессе внесения изменений в проектную документацию. Также Градостроительным кодексом РФ предусмотрен механизм оценки проектной документации путем осуществления экспертизы (как государственной, так и негосударственной). В соответствии с разъяснениями Минрегиона России решение о влиянии вносимых изменений на характеристики надежности и безопасности принимает застройщик (заказчик) по согласованию с лицом, осуществляющим внесение изменений в проектную документацию. Однако решение застройщика не предусмотрено законодательством в качестве подтверждения соответствия, в связи с чем существует также практика применения механизма негосударственной экспертизы.

## Функции НЭП

Осуществление негосударственной экспертизы проектной документации (далее – НЭП) предусмотрено ст. 50 Градостроительного кодекса РФ в порядке, установленном постановлением Правительства от 29.12.2008 № 1070, утверждающим Положение о проведении негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий.

НЭП может проводиться в отношении проектной документации и результатов инженерных изысканий любого объекта капитального строительства (отдельного этапа строительства, реконструкции, капитального ремонта), в том числе объекта капитального строительства, проектная документация которого подлежит обязательной государственной экспертизе.

Вопрос о том, что и в каком объеме направляется на негосударственную экспертизу и на предмет соответствия каким требованиям будет проведена проверка, определяется в договоре. И в отличие от государственной экспертизы НЭП может проводиться в отношении конкретных изменений разделов проектной документации, отдельных проектных решений и на соответствие только интересующим заказчика требованиям.

В случае корректировок проектной документации уже имеющей положительное заключение государственной экспертизы декларация пожарной безопасности или заключение НЭП могут являться подтверждением отсутствия влияния внесенных изменений на пожарную (или другую) безопасность, а значит, и отсутствия необходимости в прохождении повторной государственной экспертизы, если данные изменения не приводят к превышению предельных параметров разрешенного строительства.

Дополнительные требования безопасности к зданиям и сооружениям (в том числе к входящим в их состав сетям и системам инженерно-технического обеспечения), а также к связанным со зданиями и с сооружениями процессам проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации (сноса) могут устанавливаться иными техническими регламентами.

ООО «Петро-Лайн»  
191028, Санкт-Петербург,  
Фурштатская ул., 17, лит. А,  
пом. 4Н  
Тел.: (812) 937-78-57, 719-62-86  
Факс (812) 273-00-29

# Большая реконструкция

**Ольга Фельдман** / В общественную приемную по защите прав потребителей в сфере недвижимости в Ленинградской области часто обращаются граждане с вопросами, касающимися реконструкции объектов здравоохранения Ленинградской области, особенно объектов Всеволожского района. Руководители Общественной приемной на месте разбирались с ситуацией. ➔

По словам Константина Щипачева, в рамках «Программы модернизации здравоохранения Ленинградской области на 2011-2012 годы», которая была утверждена постановлением правительства области в марте текущего года, муниципальное учреждение здравоохранения «Всеволожская клиническая центральная районная больница» проходит комплексную модернизацию.

Модернизация включает мероприятия по улучшению доступности оказания медицинской помощи. Прежде всего – укомплектованность врачебных кадров. За последний год приняты на работу врачи: кардиолог, хирург, уролог, офтальмолог, невролог, онколог, уролог, эндокринолог. Благодаря активному участию главы администрации МО Всеволожский муниципальный район Александра Соболенко обеспечены жильем 5 врачей первичного звена, кроме того, выделено 10 земельных участков под индивидуальное жилищное строительство. Укомплектованность кадрами позволила организовать работу в поликлинике в 2 смены, приемы всех врачей специалистов в субботние дни. С августа 2011 года организованы выезды врачебной бригады в сельские врачебные амбулатории и фельдшерско-акушерские пункты.

При содействии главы администрации за счет средств муниципального бюджета закуплено 5 автомобилей марки «Нива», в том числе 3 автомобиля для сельских врачебных амбулаторий, и 4 автомобиля «Форд» для скорой помощи, в том числе 1 реанимобиль. Это позволило увеличить количество посещений на дому на 30% к уровню прошлого года. В ближайшее время планируется закупка автомобиля выездной амбулатории с необходимым оборудованием, что позволит проводить осмотры и оказывать помощь населению отдаленных территорий района.



Депутат ГД РФ Сергей Петров, депутат МО «Город Всеволожск» Михаил Москвин и руководитель Общественной приемной по защите прав потребителей в сфере недвижимости в Ленинградской области Павел Созинов попросили рассказать о ситуации в районе главного врача Всеволожской ЦРБ Константина Щипачева

Еще одно направление модернизации – информатизация здравоохранения. В Сертоловской поликлинике и во Всеволожской поликлинике внедрена электронная система управления очередью пациентов. Во Всеволожской поликлинике работает система записи на прием к врачу через Интернет. На сайте Всеволожской ЦРБ ([www.vsev-crb.ru](http://www.vsev-crb.ru)) разработан портал предварительной записи на прием к врачам.

Особое внимание уделяется повышению качества медицинской помощи. «В больнице внедрены федеральные стандарты по оказанию медицинской помощи по профилям: кардиология, неврология, терапия. В начале 2012 года планируется внедрение медицинских стандартов по профилям: травматология, оториноларингология, офтальмология. Это позволит осуществлять контроль качества за оказанием медицинской помощи», – рассказывает Константин Щипачев.

В настоящее время ведется комплексная реконструкция помещений больницы. «Во Всеволожской ЦРБ закончился ремонт операционного блока стационара. Он оснащен современной газоразводкой, вентиляцией. В операционной установлены новые эндоскопические стойки для проведения щадящих эндоскопических операций, то есть операции на более высоком технологическом уровне, – говорит Константин Щипачев. – Ведется строительство пристройки к хирургическому корпусу для размещения компьютерного томографа для сосудистого центра, открытие которого планируется в январе 2012 года. Ведется капитальный ремонт и реконструкция приемного отделения, что позволит открыть травматологический центр 2-го уровня. С целью оказания специализированной медицинской помощи и снижения смертности от болезней системы

кровообращения в больнице создается межрайонный сосудистый центр. До конца 2011 года и на 2012 год планируется поставка оборудования на сумму 58,7 млн рублей».

В будущем году планируется строительство поликлиники в поселке Ново-Девяткино на сумму 178,6 тыс. рублей; амбулатории в поселке Вартемяги на сумму 196,7 тыс. рублей; больнично-поликлинический комплекс в Сертолово на сумму 3044,0 тыс. рублей. В 2012 году планируется капитальный ремонт фельдшерско-акушерских пунктов в поселках Рапполово, Ваганово, Энколово, Заводской.

С 2011 года МУЗ «Всеволожская ЦРБ» перешло на одноканальное финансирование. С 1 сентября 2011 года внедрена новая система оплаты труда.

Важно отметить, что новая система оплаты труда учитывает не только должностной оклад и компенсационные выплаты, но и стимулирующие выплаты за качество труда и выполнение плановых объемных показателей (количество посещений на приеме и на дому).

## МНЕНИЕ



**Константин Щипачев, главный врач Всеволожской ЦРБ:**



– Своевременная, качественная и системная реализация основных направлений программы модернизации позволит повысить доступность медицинской помощи населению и улучшить основные демографические показатели.

## Тонкие грани благоустройства

**Василий Коголовский** / Жители защитили один из дворов Всеволожска от незаконной парковки машин на газоне. Однако локальная, на первый взгляд, ситуация выявила всю остроту проблемы благоустройства придомовых территорий.

Автовладельцев в наше время так много, что им на улицах и во дворах городов стало тесно: мест для парковки не хватает. Эта проблема характерна для многоквартирных домов в большинстве населенных пунктов, в том числе в Ленинградской области. Застройка и планировка, выполненные в советское время, не предполагали такого количества машин. Теперь стихийно возникающие парковки вызывают претензии жителей.

В общественную приемную по защите прав граждан в сфере недвижимости и строитель-



ва, которая ведет прием совместно с областной приемной председателя партии «Единая Россия» В.В. Путина, обратились жители дома № 2 по ул. Комсомола, что в микрорайоне Мельничный Ручей города Всеволожска. Они жало-

вались на хозяев автотранспорта, которые паркуются во дворе на газонах, расположенных у самого фасада дома. Год назад около соседнего дома за счет средств муниципального бюджета Всеволожска было выполнено ограждение, одна-

ко на благоустройство всех дворов бюджетных денег не хватило, не попал дом № 2 и в адресную программу благоустройства 2012 года. Поэтому руководитель общественной приемной по защите прав граждан в сфере недви-

жимости и строительства Павел Созинов и депутат совета депутатов Всеволожска Михаил Москвин подключили к решению вопроса частную строительную компанию. «Наша компания – одна из крупнейших в отрасли, спонсорством и оказанием благотворительной помощи мы занимаемся уже много лет», – сказал председатель правления «Руструбпрома» Игорь Силиверстов. «В наших дальнейших планах – благоустройство за счет бюджета и спонсоров целого ряда других территорий: дворов трех домов по ул. Лубянской, еще трех по ул. Комсомола и родника на берегу реки Лубья близ этих домов», – прокомментировал перспективы взаимодействия власти и общественности Михаил Москвин.

Кроме того, депутатский корпус Всеволожска принял решение просить Законодательное собрание области о предоставлении городской администрации полномочий по созданию административной комиссии, которая сможет нака-

зывать автовладельцев – нарушителей правил парковки. Пока такая комиссия действует при районной администрации, но ее сил на все не хватает. «И если о штрафных санкциях за парковку на газонах в Петербурге мы знаем, то в области, по крайней мере нам, о таких прецедентах ничего не известно, так что в этой части, очевидно, следует усилить административный контроль», – считает Павел Созинов.

Необходима и консолидация усилий разных ветвей и уровней власти, направленная на улучшение качества жизни населения. «Это означает согласованность планов и программ благоустройства, чтобы не получалось, например, что одна организация устанавливает детский городок на том самом месте, где другая организация намерена в следующем году переключать коммуникации. Консолидация позволит комплексно благоустроить целые кварталы», – заключил Павел Созинов.

## Теплоизоляция в цифрах

Рынок теплоизоляции, наряду с другими строительными материалами, испытал заметное снижение объемов в период экономической нестабильности. Так, по итогам 2009 года он сократился на 27% в сравнении с показателями 2008 года. «В 2010 году уровень производства в Санкт-Петербурге и области стабилизировался и составил 3,2 млн куб. м. Из них на долю пенополистирола (вспененного и экструдированного) приходилось 28%, минеральной ваты – 40%, стекловаты – 32%. При этом цены на продукцию в 2009 году упали на 15-20%, а в период с 2010 по середину 2011 прирост составил порядка 10-15%. За три квартала текущего года рынок Санкт-Петербурга и области вырос практически в 2 раза по отношению к аналогичному периоду прошлого года, а к концу года его оборот достигнет 2,5-3 млрд рублей», – анализирует ситуацию Светлана Иванова, ведущий аналитик АГ «SOLUM».

Что касается емкости российского рынка, то, по предварительным оценкам, в 2011 году она составит 25-26 млн куб. м теплоизоляции (включая все виды материалов: минеральную вату, пенопласт, xps), из которых 20-21 млн куб. м будут приходиться на рынок минеральной ваты. В 2010 году объем рынка теплоизоляции составлял 22-23 млн куб. м. «Российский рынок в этом году вырастет в среднем на 15% по сравнению с прошлым. На Северо-Западе прогнозируют менее активный рост – 5-10%, так как рынок в этом регионе более насыщен, чем в среднем по стране», – говорит Олег Макаров, коммерческий директор компании «Сен-Гобен ИзOVER».

## Участники рынка

Рынок теплоизоляции достаточно консолидирован. 70% делят между собой такие компании, как Knauf, Isover, Ursa и Rockwool. Остальные производители значительно уступают лидерам, работают в более низкой ценовой категории и вряд ли в ближайшие годы смогут приблизиться к мастодонтам рынка. Дмитрий Орлов, директор по снабжению генподрядной компании STEP, утверждает, что свою нишу также заняли «Техно-Николь», «ПЕНОПЛЭКС», PAROC и «Техно». Состав участников теплоизоляционного рынка не будет меняться еще многие годы, возможны лишь незначительные корректировки в долевом распределении.

«Можно прогнозировать дальнейшую консолидацию рынка, укрупнение игроков. Преимущество здесь имеют компании с собственными научными центрами, которые способны самостоятельно разрабатывать и выводить на рынок инновационные материалы и обладающие федеральным охватом. В целом российский рынок теплоизоляции можно охарактеризовать как высококонку-

# Теплоизоляционная консолидация

**Ярослава Задорина / Рынок теплоизоляционных материалов Санкт-Петербурга и Ленинградской области, достаточно просевший в период кризиса, показал заметный рост. Как утверждают эксперты, активное восстановление продолжится вплоть до 2012 года.**



Фото: Владимир Тилес



Рынок теплоизоляции достаточно консолидирован. 70% делят между собой такие компании, как Knauf, Isover, Ursa и Rockwool

рентный, с большим количеством международных и российских компаний. Число игроков на рынке превышает аналогичные показатели в других странах. В Ленобласть и Петербург теплоизоляцию поставляют как местные производители, так и компании, имеющие заводы в других российских регионах», – объясняет Елена Мочалова, замдиректора по продажам ROCKWOOL Russia.

## Сделано в России

Доля импорта рынка теплоизоляционных материалов невелика и составляет 10-15%, большую часть продукции привозят из других регионов, в частности Центрального округа. «В Петербурге и Ленинградской области основными игроками рынка являются ООО «Строительные материалы», которое производит теплоизоляционные материалы под маркой «ИЗОТЕК», ООО «ПЕНОПЛЭКС СПб», занимающее лидирующие позиции по производству экструдированного пенополистирола, и завод ООО «Роквул-Север». 50% рынка изделий из минеральной ваты приходится на Rockwool, 54% производства экструдированного пенополистирола – на «ПЕНОПЛЭКС», рынок

стекловаты в равных долях делят URSA и «ИзOVER», – отмечает Светлана Иванова, ведущий аналитик АГ «SOLUM».

«Доля импорта крайне мала. Другое дело, что на территории региона действуют производства международных компаний, работающие на импортном оборудовании и сырье. Наше предприятие открыто без привлечения иностранного капитала, однако производственную линию закупили в Италии, а сырье используем немецкое», – комментирует Влад Каплунов, коммерческий директор ООО «Полипром».

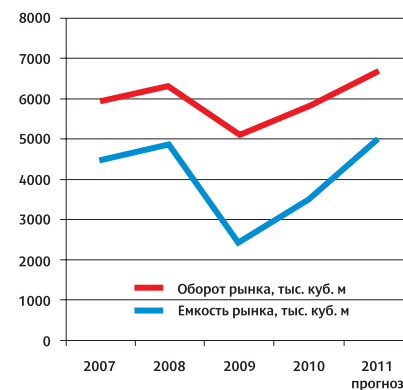
## Потребности рынка

Потребительский рынок теплоизоляционных материалов состоит из двух основных сегментов: профессионалов (строительные и проектные организации) и частных застройщиков (которые могут привлекать бригады на подряд).

Если в 2010 году наблюдался большой спрос в сегменте частного домостроения, то в этом году устойчивое и ровное увеличение демонстрируют практически все направления: как частное домостроение и строительство многоквартирных домов, так и строи-



## Динамика оборота и емкости рынка теплоизоляционных материалов Санкт-Петербурга и Ленобласти



По данным SOLUM

тельство административных, хозяйственных и промышленных объектов. Доля рынка жилищного строительства составляет около 80%. Кроме нового строительства развитию рынка теплоизоляционных материалов способствует активная реконструкция зданий.

Эксперты прогнозируют, что рынок теплоизоляционных материалов будет расти быстрыми темпами еще долгое время, а структура спроса останется неизменной.

Большие надежды аналитики связывают и с ростом рынка загородной недвижимости.

«На рост рынка теплоизоляции влияет и повышение качества строительства загородных домов. Если еще пять лет назад строители соблюдали не все технологии, то теперь они стали более ответственно относиться к соблюдению всех стандартов», – объясняет Сергей Кондрашов, коммерческий директор ООО «Народный Дом». С ним согласен и Денис Вястрик, руководитель компании «Тареал», инвестор жилого района «Ванино». «Собственники начинают все чаще использовать энергосберегающие материалы, так как продать дом, отапливаемый электричеством, площадью 350 кв. м и без изоляции трудно, а дом, оплата коммунальных услуг в котором такая же, как в городской трехкомнатной квартире, очень будет продан быстро», – рассуждает господин Вястрик.

По данным аналитиков, в ближайшей перспективе цены на теплоизоляционные материалы, особенно стекловату и минеральную вату, пойдут вверх, в том числе и из-за энерготарифов, так как эти производства обладают большой энергоемкостью.

«Цены на энергию повышаются с каждым годом, следовательно, растет и необходимость применения энергосберегающих технологий. Грамотная теплоизоляция на основе каменной ваты доказала свою эффективность в вопросе экономии энергии. К примеру, в комплексе с установкой энергоэффективных окон, системы вентиляции с рекуперацией тепла, применение в конструкции материалов Rockwool позволяет снизить энергопотребление на 90%. На сегодняшний день ни один объект строительства или реконструкции не обходится без утепления, поэтому можно прогнозировать, что в ближайшие годы рынок теплоизоляции будет демонстрировать положительную динамику», – отмечает Елена Мочалова, замдиректора по продажам Rockwool Russia.

## мнение



**Юлия Манаева, специалист по маркетинговым коммуникациям ООО «КНАУФ Пенопласт»:**

– 2011 год был годом противоречивых процессов в строительной области: с одной стороны, часть отрасли ощутимо оживилась после предыдущих кризисных лет, с другой – большое количество объектов так и остались замороженными. Новые требования к экологичности и энергоэффективности стали одним из самых заметных трендов сезона-2011, однако экономия, потребность в наиболее экономически разумных и доступных решениях не исчезли, но даже усилились, диктуя новые условия для производителей строительных материалов.

Так или иначе, мы с удовлетворением замечаем, что теплоизоляционные материалы KNAUF Therm® на основе качественного пенополистирола доказали свою эффективность и востребованность в самых разных объектах, на частных малоэтажных и масштабных корпоративных строительных площадках во многих городах России.

В малоэтажном секторе, например, в Северо-Западном регионе были возведены 4 дома для ветеранов в рамках программы по строительству социального жилья, где в теплокаркасных панелях компании «Слотекс» использован наш пенополистирол. Среди показательных проектов многоэтажного строительства мы прежде всего должны упомянуть элитный жилой комплекс «Смольный парк», возводимый в нескольких шагах от площади Растрелли, ансамбля Смольного собора и здания правительства Ленинградской области в Петербурге. В рамках строительства комплекса, который займет площадь более 8 га, теплоизоляция KNAUF Therm® была использована для устройства прочного, долговечного и энергоэффективного кровельного пирога. В качестве оптимального решения был выбран высокопрочный, влагостойкий материал KNAUF Therm® Roof, разработанный специально для кровельных работ. Этот престижный комплекс примечателен использованием самых эффективных и надежных строительных решений для удовлетворения высоких требований будущих владельцев жилья, и использование пенополистирола среди других энергоэффективных решений нам кажется закономерным.

Доли основных производителей теплоизоляционных материалов в Санкт-Петербурге и Ленобласти



По данным SOLUM

### мнение



**Дмитрий Михайлов,** заместитель начальника управления – руководитель группы сопровождения проектов ИСУ ЗАО «БФА-Девелопмент»:

– На этапе строительства важно грамотно произвести теплоизоляцию здания, что позволит в будущем при его эксплуатации сэкономить деньги на энергоресурсах. Однако этот вопрос скорее заботит собственников помещений, чем арендаторов. Но и тут есть свои подводные камни. Новинки в этой области появляются регулярно, но они пользуются спросом только у крупных девелоперов, которые вкладывают деньги в строительство коммерческой недвижимости, а потом сами же занимаются ее эксплуатацией. Применение энергоэффективных технологий – удовольствие не из дешевых. Все затраты за счет экономии теплоэнергии девелопер планирует окупить в течение двух-трех лет.

Что касается жилья, то здесь до сих пор большинство зданий строятся по нормам и правилам старого образца. То, что декларируется строительными компаниями, как таковыми энергоэффективными технологиями не назовешь. Это является лишь незначительным улучшением существующих вариантов.

Между тем минимизация теплопотерь за счет воздухопроницаемости, качественной теплоизоляции и эффективной системы вентиляции в итоге может сократить издержки в несколько раз. Например, в Европе потери тепла в помещении в два раза меньше, чем в России.

# Газификация области продолжается

**Ольга Фельдман** / В ходе рабочей поездки в Сланцевский район губернатор Ленинградской области Валерий Сердюков торжественно открыл новую газовую котельную в деревне Гостицы Сланцевского района. ➔



Всего в 2011 году на газификацию области из средств регионального бюджета было выделено 1,5 млрд рублей

«Сегодня область газифицирована на 85%. Еще десять лет назад всего лишь 17% предприятий региона работали на газе. Наша задача на ближайшие годы в этой связи – полностью отказаться от котельных, работающих на мазуте, и перейти на газовые. Это современно, экономично и является одним из важнейших факторов повышения качества жизни населения», – отметил глава региона.

Новая блочно-модульная, полностью автоматизированная котельная построена по инвестиционной программе совместно с ОАО «Леноблтеплоэнерго». Общий объем инвестиций составил порядка 50 млн рублей, а строительство котельной заняло всего два месяца.

Тепло жителям деревни Гостицы поступает уже в течение месяца. В настоящее время котельная работает в режиме пуска-наладочных работ. В ближайшее время планируется провести газопровод от котельной в Гостицах в поселок Сельхозтехника. В начале 2012 года газовая котельная

вам газификации с участием заместителя председателя правления ОАО «Газпром» Валерия Голубева. На нем была достигнута договоренность о подписании уже в ноябре договора о сотрудничестве с ОАО «Газпром» на 2012 год.

В сфере теплоэнергетики, которая финансируется по отдельной инвестиционной программе, введены новые мощности более 270 МВт в Лужском, Всеволожском, Сланцевском, Подпорожском и Бокситогорском районах. В стадии проектирования источники теплоснабжения с суммарной мощностью более 200 МВт.

В 2011 году в Ленинградской области строится девять межпоселковых газопроводов, что позволит газифицировать 14 населенных пунктов, в том числе 4 военных городка.

За пять лет успешного сотрудничества региона с Газпромом построено более 200 км межпоселковых и более 1 тыс. распределительных газопроводов в населенных пунктах, газифицировано почти 15 тыс. квартир и частных домов, три десятка котельных.

будет построена в деревне Выскатка, а к 2015 году будут газифицированы еще ряд населенных пунктов района.

Всего в 2011 году на газификацию области из средств регионального бюджета было выделено 1,5 млрд рублей.

Напомним, что в конце октября этого года в правительстве Ленинградской области прошло совещание по итогам и перспекти-

### кстати



Газоснабжение российских гражданских и промышленных потребителей является приоритетным направлением деятельности компании «Газпром». Очевидным подтверждением этого может служить успешное сотрудничество газового холдинга с областным правительством.

Только в 2011 году Газпром выделил на газификацию Ленинградской области – строительство новых межпоселковых газопроводов, газораспределительных станций и других объектов газовой инфраструктуры – около 500 млн рублей. Кроме того, 160 млн рублей направлено на разработку проектно-сметной документации по объектам, которые будут строиться в последующие годы. Создав «задел» проектной документации, Газпром намерен профинансировать работы по строительству объектов газоснабжения в 2012 году в Ленинградской области на сумму не менее 500 млн рублей.

Важную роль в продолжении газификации и увеличении объемов поставок газа потребителям Ленинградской области и Санкт-Петербурга, а также других регионов Северо-Запада сыграет развитие международных газовых магистралей.

# Технопарк истории и культуры?

**Василий Когаловский** / Ленинградская область и Санкт-Петербург могли бы внедрить еще одну модель государственно-частного партнерства на межрегиональном уровне. С такой идеей выступили участники международной конференции, посвященной проблемам крепости Орешек – филиала Государственного музея истории Петербурга, действующего на территории Кировского района Ленобласти. ➔

## Твердый Орешек

Что такое Орешек? Маленький остров, до которого трудно добраться, а добравшись, видишь лишь крепостные стены и башни, военный мемориал и музеефицированные старые тюрьмы. Слишком многое – в руинах. Тем не менее при соответствующих вложениях и развитии инфраструктуры остров Ореховый и прилегающая местность Кировского и Всеволожского районов области могли бы стать важнейшим туристическим центром. Однако для этого необходимы совместные действия государства и частного бизнеса: в одиночку взять на себя огромные затраты на реставрацию и создание туристической инфраструктуры не сможет никто.

Орешек – одна из самых известных крепостей Северо-Запада России. В 1323 году на острове появилась деревянная новгородская крепость, а спустя 30 лет – каменная. Реставрационные работы начались в крепости в 1968 году. Но ассигнования на это на протяжении всех 40 с лишним лет составляли лишь считанные проценты от действительно необходимого объема (сейчас – от 5 до 10 млн рублей в год). Из десяти башен Орешка сегодня отреставрированы три, из 740 м стен – 150. К тому же с распадом СССР вшестеро – с 300 тыс. до 50 тыс. человек в год – сократился и туристический поток: к острову перестали причаливать круизные теплоходы.

## Технопарк для туристов

Теперь многое приходится начинать заново. И заинтересована в этом не только дирекция музея и историки с археологами. К делу удалось привлечь иностранных специалистов, понимающих, что такое гранты и государственно-частное партнерство, и умеющих работать с бизнесом. За привлечение частных инвестиций взялся недавно созданный Фонд развития культуры и образования.

Руководитель фонда Анна Трофимова формулирует эту задачу достаточно широко. «Мы предлагаем создание парка истории и культуры «Крепость Орешек» в рамках ГЧП. Крепость станет центром этого парка, радиус которого составит 20 км: побережья Невы, Ладоги, множество населенных пунктов. Пока в законодательстве нет парков истории и культуры. Ближе всего – музей-заповедник и технопарк, но это недостаточно точно описывает предлагаемую модель. Наша цель – не только восстановление памятников, но и развитие территории. В России аналогов такого парка нет, хотя подобные организации есть в США и Европе».

Этот замысел предполагает создание на прилегающей к Орешку территории и на самом острове туристического кластера, который будет включать в себя мини-отели, кемпинги со школами художественного образования и ремесел, спортивные объекты, в том числе базы водного туризма. Тогда развитие парка даст возможность развивать инвестиционную составляющую местности. Для этого нужно обеспечить транспортную инфраструктуру: пока туристов в крепость возит из Шлиссельбурга единственный катер, хотя возможна доставка непосредственно из Петербурга: на больших судах, «метеорах» и на вертолетах с площадки в Петропавловской крепости. Все это, как и организацию питания



Развитие парка даст возможность развивать инвестиционную составляющую местности

и быта туристов и экскурсантов музей и фонд, судя по всему, готовы отдать на откуп инвесторам.

Предстоит всерьез заняться и реставрацией крепости. «Делать что-то на выделяемые сейчас средства – подпирать падающий дом, – говорит Анна Трофимова. – Эти копейки помогают мало, их достаточно только на консервацию стен. Но дело не только в том, чтобы привлечь деньги, а в том, чтобы вдохнуть жизнь в этот памятник. Главные экономические узлы проекта – сервисное обслуживание, транспорт, отели».

## Счет на миллиарды

На работы в течение 5 лет, по словам руководителя фонда, потребуется 5 млрд рублей из разных источников – бюджетных (в том числе федеральных) и средств частных инвесторов, благотворительные

## Мы предлагаем создание парка истории и культуры «Крепость Орешек» в рамках ГЧП. Крепость станет центром этого парка, радиус которого составит 20 км

средства (пожертвования). Весь проект рассчитан на 12 лет. Его общая оценочная стоимость – 12 млрд рублей.

Руководитель службы капитального ремонта и реставрации, заведомо «Крепость Орешек» Музея истории Петербурга Олег Полухин называет несколько иные цифры: «Общая оценочная стоимость реставрационных работ, благоустройства, археологического сопровождения, создания инфраструктуры – около 8 млрд рублей. Смета реставрации одной из башен – 120 млн. Реставрация одного погонного метра прясел стены – около 1 млн рублей при общей длине 740 м». В эту же сумму входят затраты на совершенно необходи-

мые здесь и по логике вещей, и по закону археологические работы.

В октябре музей организовал международную конференцию «Государственно-частное партнерство в сфере культуры и образования», посвященную Орешку. Выступившие на ней зарубежные специалисты рассказали о европейских и американских моделях ГЧП. А музейщики тем временем ищут потенциальных участников будущего партнерства. Ими могли бы стать и Северо-Западное пароходство, от причала которого отправляется катер в Орешек, и строительные компании, и турфирмы, и Газпром. «Предыдущий губернатор Санкт-Петербурга по нашей инициативе обращалась с письмом в Газпром с просьбой о выделении 8 млрд рублей меценатских средств на развитие крепости Орешек. Было отказано», – говорит директор музея Александр Колякин. Олег Полухин предлагает несколько иную версию: «Подписано письмо

в Газпром с просьбой о 8 млрд рублей. Мы получили подтверждение на 2-3 млрд рублей. Но сказалась ситуация с Охта-центром. Пока мы этих средств не имеем. Хотя интерес к Орешку достаточно большой». Кроме того, руководство музея рассчитывает на взаимодействие с неким «известным крупным бизнесменом» о привлечении в Орешек его капиталов на основе принципов ГЧП.

## Город + область

Одной из главных заинтересованных сторон кроме города и его музея может стать область, прежде всего Кировский район (особенно соседствующий с Орешком

Шлиссельбург) и Всеволожский. Инициаторы создания партнерства заявляют о своей заинтересованности в развитии окружающей местности. «Остров не может жить отдельной жизнью. Раз градообразующие предприятия Шлиссельбурга стоят, нужно использовать их под эллинги яхт и катеров и создать рабочие места», – считает Александр Колякин. Музейщики заинтересованы и в вовлечении в обслуживание местного населения в обслуживание туристов, чтобы развить ремесла и сеть предприятий питания и торговли сувенирами, чтобы отчасти снять проблему сезонности турпотоков. Александр Колякин уже заручился обещаниями поддержки в восстановлении крепости со стороны губернатора Валерия Сердюкова. Это поможет избежать сложных коллизий из-за того, что памятник является федеральным объектом, земля и инфраструктура областными, а сам музей – городского подчинения.

Тем временем музей оформляет в аренду, а затем в оперативное управление музеем причал Орешка, принадлежащий Росимуществу. Без этого музей не может организовать эксплуатацию причала, а диспетчеры запрещают большим теплоходам причаливать здесь: у пристани нет официального хозяина. Земля под крепостью уже оформлена в оперативное управление. Музей стал хозяином, хотя и не собственником всех объектов крепости. Но оформление прав на землю – процесс не быстрый.

О том, когда и на каких условиях предполагается создание технопарка в ближайшие два-три месяца, говорить, видимо, рано: процесс только стартовал. Но отказываться от этой идеи в музее не намерены. Ведь даже если Орешек осыплется бюджетными вложениями, одни деньги не решат всего комплекса проблем с привлечением туристов и созданием условий для них.

– Эдуард Камович, проект поправок в Гражданский кодекс, который сейчас широко обсуждается, предлагает прописать, что можно и чего нельзя делать человеку, живущему по соседству. Так, например, будет строго запрещено «бросать тень» на соседа. Насколько эта проблема характерна для Всеволожского района?

– Действительно, такие случаи есть. Мы стараемся их пресекать. Конечно, у нас нет такого, как в Москве, когда на территории дачных поселков строятся многоквартирные дома.

Бывали единичные случаи, когда люди покупали индивидуальные участки и начинали строить многоквартирные дома – в Разметелево, Колтушах, Заневке. Но все их удалось заблаговременно пресечь. Причиной возникновения таких недоразумений являются пробелы в законодательстве. Много в законодательстве, касающемся надзора и контроля над малоэтажным строительством, как мы знаем, значительно упрощено. Отсутствие точно прописанных требований приводит к конфликтам.

– Какова градостроительная концепция Всеволожского района?

– Приоритетным направлением градостроительной концепции Всеволожского района является обеспечение устойчивого развития территории с учетом ее уникальных особенностей, рационального использования ее потенциала и ограничение негативного воздействия на окружающую среду. В схеме территориального планирования Всеволожского района разработана принципиальная модель планировочной и функциональной организации территории с учетом имеющихся ограничений по градостроительному освоению и минимизации явлений деградации природных комплексов вследствие повышения антропогенной нагрузки. Развитие малоэтажного жилищного строительства – один из немаловажных факторов для сохранения территории и является наиболее предпочтительным для района в целом.

– Какие проекты массовой малоэтажной застройки развиваются в районе?

– На территории всех поселений Всеволожского района активно развивается малоэтажное жилищное строительство. Наибольшее количество малоэтажных жилых комплексов проектируется и строится в Бугровском, Агалатовском, Токсовском, Романовском, Колтушском, Разметелевском, Лесковском, Куйвозовском поселениях.

Только в Бугровском сельском поселении в настоящее время разрабатываются проекты планировок и межевания территорий для малоэтажного и индивидуального жилищного строительства в общей сложности на территории 196 га.

В соответствии со схемой территориального планирования Всеволожского района на

# Эдуард Акопян:

## «Застройка Всеволожского района должна быть преимущественно малоэтажной»

Всеволожский район – один из самых активно застраиваемых в Ленинградской области. Рядом с коттеджными поселками развиваются районы многоквартирной застройки. О перспективах развития района нашей газете рассказал главный архитектор Всеволожского района Эдуард Акопян.



Только в III квартале 2011 года в соответствии с Областным законом № 105-ОЗ для индивидуального жилищного строительства предоставлено гражданам 30 земельных участков общей площадью около 26 тыс. кв. м. Реализовано с торгов для целей индивидуального жилищного строительства 32 земельных участка общей площадью более 38 тыс. кв. м.

Кроме того, некоторые генеральные планы поселений уже утверждены – это Сертолово, Агалатово, Романовка, Юкки, Дубровка. Идет согласительная комиссия по Куйвозовскому, Разметелевскому, Заневскому и Колтушскому поселениям. Через месяц мы направим на согласование план Токсовского поселения. Уверен, что в первом полугодии следующего года мы постараемся сдать на согласование все генеральные планы поселений. У нас высокий уровень готовности документации, учитывая то обстоятельство, что мы должны подготовить 21 генеральный план (20 муниципальных образований и сам район).

– Какие проблемы стоят перед загородным малоэтажным строительством во Всеволожском районе?

– Основными проблемами малоэтажного жилищного строительства и строительства в целом на территории Всеволожского района является недостаточное развитие транспортной и инженерной инфраструктуры.

Существенную проблему представляет собой недобросовестность застройщиков. Очень часто градостроительная деятельность ведется на земле дачных и садовых партнерств, то есть на землях сельхозпоселений. Дачное и садовое товарищество – это не коттеджный поселок. Они не имеют статуса населенного пункта. Можно построить здесь дом, соответствующий жилью, но земля не будет соответствовать этому статусу, если она не включена в границы населенного пункта. Это тоже след-

ствие пробелов в законодательстве. Недобросовестные застройщики пользуются неосведомленностью покупателей, привлекают рекламой, обещают регистрацию и прописку, городскую инфраструктуру и т. д. На сельхозземлях делать этого нельзя. Если верить обзорам загородного рынка, то в Ленинградской области строится около 112 коттеджных поселков. Около половины из них находятся во Всеволожском районе. Но из тех, что декларируются как коттеджные поселки, статус жилых имеют единицы.

Среди примеров организованной малоэтажной застройки в районе можно отметить «Хонка-парк» на Медном озере, «Горки-СПб», НЖК в Янино, «Альпино» в Колтушах, квартал ИЖС «Лазурное» в Манушкино и др. В этих поселках разработан проект планировки, он согласован в местной администрации. В соответствии с нормативами строятся дороги, объекты социальной инфраструктуры и пр.

### Только в Бугровском сельском поселении в настоящее время разрабатываются проекты планировок и межевания территорий для малоэтажного строительства в общей сложности на территории 196 га

первую очередь (до 2015 года) соотношение многоэтажного и малоэтажного жилого фонда составит для Токсовского городского поселения: 20% – многоквартирные дома, 80% – индивидуальные дома; для Агалатовского сельского поселения: 5% – многоквартирные дома, 95% – индивидуальные дома; для Романовского сельского поселения: 40% – многоквартирные дома, 60% – индивидуальные дома; для Щегловского сельского поселения: 30% – многоквартирные дома, 70% – индивидуальные дома; для Юкковского сельского поселения: 5% – многоквартирные дома, 95% – индивидуальные дома; и т. д.

– Как идет работа над разработкой градостроительных планов в муниципальных образованиях Всеволожского района?

– У нас ситуация достаточно благополучная. Схема территориального планирования нашего района направлена в Минрегион, правительство Ленинградской области и проходит согласительную комиссию. Мы снимаем замечания. Вероятно, через месяц два-три мы уже будем готовы этот материал опубликовать на сайте и направить на утверждение в Совет депутатов.

#### цифра

# 30

земельных участков общей площадью около 26 тыс. кв. м предоставлено гражданам для индивидуального жилищного строительства в III квартале 2011 года в соответствии с Областным законом № 105-ОЗ

Территория



качества

• Мурманск

• Нарьян-Мар



• Архангельск

• Петрозаводск

• Сыктывкар



Санкт-Петербург

• Великий Новгород

• Вологда

• Псков

- ✓ 250 проектных компаний;
- ✓ любые проекты в сфере гражданского и промышленного строительства;
- ✓ соблюдение стандартов качества.



Нефтеперерабатывающие заводы



Торговые комплексы



Жилые кварталы

Деятельность Партнерства одобрена Ростехнадзором.

[www.pr-nw.ru](http://www.pr-nw.ru)

тел. (812) 333-18-84