



газета выходит при информационной поддержке Администрации Ленинградской области

# СТРОИТЕЛЬНЫЙ

www.asninfo.ru ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

декабрь  
2012 года



ЛенОблСоюзСтрой

Союз строительных организаций Ленинградской области

## События

В правительстве Ленобласти готовят пакет предложений по урегулированию проблемной ситуации с застройкой Всеволожского района.

**Губернатору представят предложения, стр. 5**



## Персонал

Александр Караванский, председатель Комитета по труду и занятости населения Ленобласти:

**«Работодатель должен быть социально ориентированным», стр. 9**



## Строители и власть: диалог на новом уровне

14 декабря 2012 года в здании правительства Ленинградской области состоялся VI Съезд строителей. На мероприятии были подведены итоги работы регионального строительного комплекса за текущий год и поставлены задачи на 2013 год. (Подробнее на стр. 15-22) ➔

**Century 21**  
Северная Венеция  
Агентство недвижимости  
Тел.: (812) 716-17-05

**Недвижимость Санкт-Петербурга и Ленинградской области**

- Все операции с недвижимостью
- Ипотека
- Бесплатные консультации

Новый Золотой Стандарт Качества  
Санкт-Петербург ул. Восстания, д. 9, оф. 1

## Паспорт объекта

Михаил Медведев, генеральный директор ГК «ЦДС»:

**«Высотные регламенты для Ленобласти должны отличаться по районам», стр. 12-13**

Свидетельство СРО № 0805.00-2010-78143108-С-151 от 24.12.2010



**ООО «ЛЭР-ИНЖИНИРИНГ»**  
Сервис промышленных объектов

- промышленная термоизоляция / шумоглушение
- очистка оборудования от отложений
- изготовление воздухопроводов и коробов
- ремонтно-строительные работы

(812) 323 9 222 INFO@LER-E.RU



## ООО «СевЗапЭлектроСтройМонтаж»

специализируется на выполнении электромонтажных работ в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, а именно:

1. Строительство и реконструкция эл. кабельных линий напряжением 0,4-10 кВ.
2. Строительство и реконструкция эл. воздушных линий ВЛИ-0,4 кВ.
3. Строительство и реконструкция эл. воздушных линий ВЛЗ-10 кВ.
4. Монтаж наружного освещения, в том числе с использованием светодиодных светильников.
5. Монтаж РТП, ТП, БКТП.
6. Электромонтажные работы в зданиях и сооружениях;
7. Проектирование систем внешнего и внутреннего электроснабжения;
8. Производство ПНР систем электроснабжения, автоматики на объектах строительства;
9. Проведение энергетического обследования предприятий (объектов) (энергоаудит);
10. Оформление энергетического паспорта предприятия с регистрацией в Минэнерго РФ.

Свидетельства СРО о допусках: № 0202.00-2010-7810500212-С-151 от 08.10.2010; № 1409 от 24.08.2010

195112, РФ, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д. 68, лит. А, офис 408, тел./факс: (812) 333-47-66, e-mail: 3334766@mail.ru, www.szesm.ru



# С наступающим Новым годом!



Уходящий год знаменателен для нас многими важнейшими событиями в политической и экономической жизни страны. На мой взгляд, процесс становления института саморегулирования в строительстве приближается к завершению. Сформирована законодательная база по ключевым вопросам деятельности в новых условиях. Институт работает, набирает обороты. Сегодня наша главная цель – продолжение развития системы саморегулирования в России.

## Уважаемые коллеги!

**Сердечно поздравляю вас с наступающим Новым, 2013 годом!**

Мы должны двигаться дальше и исключить саму возможность возврата к жесткому администрированию в управлении строительством. Вместе нам предстоит не просто увеличивать объемы жилищного строительства и возводить новые объекты социального назначения и инженерной инфраструктуры, но более качественно подойти к процессу проектирования и строительства, используя новые технологии и материалы. Для этого у нас есть все необходимые ресурсы, ведь Ленинградская область – это динамично развиваю-

щийся, инвестиционно привлекательный регион.

Желаю вам в наступающем 2013 году успехов в начинаниях, осуществления новых идей. Пусть трудности и невзгоды останутся в уходящем году, а впереди нас ждет только хорошее, позитивное настроение и серьезная результативная работа.

*Денис ГД РФ,  
координатор НОСТРОЙ по СЗФО  
С.В. Петров*



## Уважаемые коллеги!

**Искренне поздравляю вас с Новым, 2013 годом и Рождеством Христовым!**

Хочется отметить и поблагодарить строительное сообщество за возросшую ответственность, активность, готовность участвовать в развитии строительной отрасли. Несмотря на то что каждый перед собой ставит свои задачи, мы, по сути, работаем на достижение общих, единых результатов. Мы все заинтересованы в росте объемов ввода жилья, в своевременной сдаче объектов в эксплуатацию, в производстве качественных и высокотехнологичных строительных материалов, в повышении профессионального уровня специа-

листов строительной отрасли. Развитие строительного комплекса в наших руках, а значит, в наших силах обеспечить его конкурентоспособное будущее. Желаю вам закончить этот год с хорошими результатами, достойно выстоять ежегодный наплыв задач, принимать только взвешенные решения, не снижать достигнутых результатов, активно участвовать в развитии экономики на Ленинградской земле, наметить великие планы на будущее!

Пусть эти теплые, светлые, радостные праздники создадут вам атмосферу уюта и душевного покоя! Пусть рождественская звезда счастливо озаряет

вашу жизнь с перспективой на новое десятилетие, дорогу к которому открывает 2013 год!

И пусть не оставит вас при этом удача! Пусть вам помогает вера в себя и свое дело, поддержка друзей и близких. Счастья вам, здоровья и уверенности в завтрашнем дне!

Надеюсь и в дальнейшем на наше доброе и эффективное сотрудничество.

*С наилучшими пожеланиями, председатель  
Комитета по строительству Ленинградской области  
Н.В. Крутов*



**Уважаемые коллеги,  
дорогие друзья!  
Примите теплые  
поздравления  
с Новым,  
2013 годом!**

Уходящий год был нелегким для градостроительного рынка Ленинградской области, но совместными усилиями правительства региона и профессионального строительного сообщества многие проблемные вопросы успешно решались. Я уверен, что дальнейшие консолидированные действия органов исполнительной власти и застройщиков позволят и в наступающем году преодолевать все трудности и принимать верные градостроительные решения. Я благодарен всем, кто тесно работал с нами в 2012 году, и призываю к дальнейшему плодотворному сотрудничеству в реализации важной цели – обеспечения безопасности строительства. Желаю вам здоровья, успехов в профессиональной деятельности, радости и удачи!

*С уважением, председатель Комитета  
по государственному строительному надзору  
и государственной экспертизе  
М.И. Москвин*



**Уважаемые коллеги!  
Поздравляю вас  
с наступающим  
2013 годом  
и Рождеством!**

Подошел к концу еще один год, насыщенный крупными событиями. У нас есть все основания считать его плодотворным для развития Ленинградской области.

В наступающем году, вооружившись опытом прежних достижений и побед, нам предстоит еще многое сделать для повышения эффективности работы строительного комплекса региона, выстраивания более четкой градостроительной политики, установления единых правил игры для всех участников рынка.

Я выражаю искреннюю благодарность строителям за добросовестный и самоотверженный труд. Дорогие друзья, коллеги, я желаю вам крепкого здоровья, счастья, благополучия, успехов в созидательном труде на благо Ленинградской области.

*Председатель Комитета по архитектуре  
и градостроительству Ленинградской области  
Е.В. Домрачев*



**Уважаемые друзья  
и коллеги!  
Примите искренние  
поздравления  
с Новым годом!**

Подводя итоги прошедшего, мы строим планы на будущее. Для предприятий дорожного комплекса Ленинградской области 2012 год был успешным и плодотворным. Благодарю всех партнеров и коллег за сотрудничество и надеюсь на дальнейшую плодотворную работу в наступающем 2013 году. Желаю успехов, удачи, счастья, терпения, здоровья, благополучия вам и вашим родным и близким людям!

*Председатель Комитета по дорожному хозяйству  
Ленинградской области  
К.М. Харкозов*

# С наступающим Новым годом!



**Уважаемые коллеги!  
Поздравляю вас  
с наступающим  
Новым,  
2013 годом!**

Строители всегда умели качественно работать и добиваться своевременного выполнения поставленных задач.

Многое нами уже сделано. Еще больше предстоит решить в 2013 году, в особенности в деле повышения качества и безопасности строительства. Убежден, что творческий потенциал отрасли, высокий профессионализм и организованность строителей позволят успешно решать сложные и ответственные социальные задачи, определенные государством.

От всего сердца желаю вам, коллеги и друзья, удачи в Новом году, новых высоких достижений и творческих свершений, успешной работы.

Крепкого здоровья, счастья, благополучия!

Исполнительный директор Союза  
строительных организаций Ленинградской области  
С.Н. Чусов



**Дорогие коллеги!**

**СРО НП «Строители  
Ленинградской области»  
от всей души поздравляет  
вас с наступающим Новым  
годом и Рождеством!**

Мы встречаем эти праздники с гордостью за все, что удалось сделать для нашего региона в уходящем году. Впереди у нас новые масштабные задачи: мы должны придать мощный импульс развитию системы популяризации рабочих профессий, более энергично решать накопившиеся проблемы, решительно избавляться от всего отжившего и мешающего эффективно работать.

Убежден, что в 2013 году у каждого строителя будет шанс проявить свои лучшие профессиональные качества, внести достойный личный вклад в обновление Ленинградской области.

Желаем вам крепкого здоровья, счастья, благополучия и, конечно, успехов!

Директор СРО НП  
«Строители Ленинградской области»  
В.Б. Кобзаренко



**Дорогие коллеги!**

**От имени Северо-Западной  
палаты недвижимости  
разрешите поздравить  
вас с наступающим Новым  
годом и Рождеством!**

Новый год – это замечательный праздник и вместе с тем время подведения итогов. 2012 год был насыщенным и непредсказуемым, но тем ценнее достигнутые нами результаты и победы!

Пусть и 2013 год запомнится яркими и приятными событиями, окажется стабильным и мирным, принесет радость новых побед и финансовую удачу! Здоровья, счастья и радости в Новом году!

Председатель правления Северо-Западной  
палаты недвижимости  
П.Б. Созинов

## Уважаемые коллеги! Дорогие друзья!



Примите искренние поздравления в канун самого сказочного праздника — Нового года!  
Вера в чудеса заставляет нас верить в самые несбыточные, сокровенные мечты, которые есть у каждого из нас. Я хочу пожелать вам их исполнения, а также радости от созерцания достигнутого.  
Удачи вам в работе, интересных проектов, надежных партнеров, добрых друзей, любви и понимания в семье!



А.Н. Быков,  
генеральный директор ЗАО «Трест № 68»,  
заслуженный строитель России

## ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ

Издательство:  
ООО «Издательство «Регион»

Адрес редакции:  
Россия, 194100, Санкт-Петербург,  
Кантемировская ул., 12  
Тел./факс +7 (812) 380-15-81, 458-03-40  
Интернет-портал: www.asninfo.ru

Редакционный совет:  
Богачев Г.И., вице-губернатор Ленинградской области по строительству  
Григорьев И.Н., председатель постоянной комиссии по строительству, транспорту, связи и дорожному хозяйству в Законодательном собрании Ленинградской области  
Домрачев Е.В., председатель Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области  
Ершов В.В., генеральный директор ООО «Консент»  
Кобзаренко В.Б., директор СРО НП «Строители Ленинградской области»  
Крутов Н.В., председатель Комитета по строительству Ленинградской области  
Левин А.В., главный инженер ЗАО «Киришский ДСК»  
Пажомовский Ю.В., вице-губернатор Ленинградской области по ЖКХ и ТЭК  
Слободской С.А., председатель Комитета по печати и связям с общественностью Ленинградской области  
Хараказов 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»

Директор издательства: Инга Удалова  
e-mail: udalova@stroypress.ru  
Главный редактор: Дарья Литвинова  
e-mail: litvinova@stroypress.ru  
Заместитель главного редактора: Лидия Горбунова  
e-mail: gorbunoval@asninfo.ru  
Выпускающий редактор: Ольга Зарецкая

Над номером работали:  
Игорь Бакустин, Алеся Гриб, Никита Крючков,  
Татьяна Крамарева, Владислав Никиткин  
Директор по PR: Татьяна Поголова  
PR-менеджер: Алена Жигунова  
e-mail: pr@stroypress.ru

Технический отдел: Алексей Алешко  
e-mail: admin@stroypress.ru

Отдел рекламы: Майя Сержантова, Ольга Бич,  
Валентина Бортишкова, Серафима Редудо,  
Елена Савоскина, Екатерина Шведова  
Тел./факс: +7 (812) 380-15-81, 458-03-40  
e-mail: reklama@se-10.ru

Отдел дизайна и верстки:  
Елена Саркисан, Роман Архипов



Отдел подписки: Елена Хохлачева,  
Екатерина Червякова  
Тел./факс: +7 (812) 380-09-74,  
458-03-40  
e-mail: podpiska@stroypress.ru

Подписной индекс в Санкт-Петербурге и Ленинградской области – 78774.  
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.  
Материалы, размещенные в рубриках «Паспорт объекта», «Достижения», «Личное дело», «Точка зрения», публикуются на правах рекламы.

Газета «Строительный Еженедельник. Ленинградская область» зарегистрирована Северо-Западным ОМУ Министерства РФ по делам печати, телерадиовещания и средств массовых коммуникаций.

Свидетельство ПИ № ФС 77-42248.

Выходит ежемесячно (специалюски – по отдельному графику).

Типография:  
ООО «Парголово типография»  
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113  
Тираж 6000 экзemplаров  
Заказ № 233  
Подписано в печать 18.12.2012 в 17.00



**СТРОИТЕЛЬ ГОДА**  
Лучшее профессиональное СМИ (лауреат 2003 и 2006 гг.)



**КАИССА**  
Лучшее электронное СМИ, освещающее рынок недвижимости, по версии конкурса КАИССА 2009 г.



**АФИНА**  
Лучшее СМИ, освещающее вопросы загородного рынка (лауреат 2011 г.)



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



**CREDO**  
Лучшее СМИ, освещающее российский рынок недвижимости (лауреат 2011 г.)

# Бюджетные доходы Ленобласти пошли в рост

**Татьяна Крамарева /** Исполнение бюджета Ленинградской области за 9 месяцев 2012 года характеризуется ростом доходной части за счет налоговых поступлений и недостаточным исполнением расходных обязательств. Область на 17% «опаздывает» с освоением средств по ЖКХ, на 7% – по национальной экономике. По остальным ключевым позициям отставание не превышает допустимого значения в 1,5%. ➔

«В принципе, по доходам мы идем неплохо. Общий объем исполнения равен 75,5%», – заявил на заседании правительства Ленобласти вице-губернатор Евгений Елин, подводя промежуточный итог исполнению бюджета. Он отметил, что, несмотря на негативный прогноз по макроэкономической конъюнктуре, область получила больший, чем в 2011 году, объем налога на прибыль организаций. «Тем не менее неопределенность с налогами, о которой часто говорим, дала о себе знать. Произошел перерасчет налогов, и их часть нам пришлось вернуть консолидированным налогоплательщикам», – констатировал вице-губернатор. Он особо отметил роль налога на имущество в структуре региональных бюджетных поступлений, заявив, что он, во-первых, динамично растет, а во-вторых, в меньшей степени зависит от ситуации в макроэкономике.

## Согласно прогнозу Комитета финансов, исполнение расходной части бюджета за 2012 год в целом составит 97,5%

Вторым драйвером роста доходной части бюджета Евгений Елин назвал налог, взимаемый в связи с применением упрощенной системы налогообложения. «Это достаточно перспективный налог, поскольку он связан с развитием малого бизнеса. В этом году мы впервые передали часть этого налога в доход муниципальных образований, и это оказалось правильным решением», – заявил вице-губернатор.

## Недорасходы

За 9 месяцев 2012 года отставание от уровня 2011 года по исполнению расходных обязательств бюджета Ленинградской области составило 2,5%. На начало октября было освоено лишь 60% средств.

Важнейший раздел «Национальная экономика» потянули вниз, по мнению Евгения Елина, сразу несколько факторов. Прежде всего незначительное исполнение обязательств по разделу «Воспроизводство минерально-сырьевой базы» – всего 32%. Правда, это несколько компенсируется небольшим объемом ассигнований – 14,7 млн рублей на весь 2012 год. Прочие расходы в области национальной экономики исполнены за 9 месяцев на 38%. «Но это субсидии инвесторам и трейдерам, которые мы сознательно «держали» до урегулирования нюансов, и закрыть эти статьи мы сможем в любой момент, исполнив все обязательства до конца года», – подчеркнул глава финансового блока в правительстве Ленобласти. Намного сложнее, по его словам, обстоят дела с освоением бюджетных средств в части дорожного хозяйства. Обязательства освоены всего на 47,1%. При этом субсидии муниципальным образованиям на дороги местного значения (капитальный ремонт, проектирование и строительство), а также на ремонт дворовых территорий предоставлены всего в пределах 11,7% от планового объема. «Финансирование за 9 месяцев составило

500 млн рублей. Причем только один из муниципальных районов – Приозерский – сегодня занимается дорожным строительством. Прочие муниципальные образования второго уровня осуществляют либо капитальный, либо текущий ремонт дорог. «У нас зарезервированы средства для муниципальных образований, но мы не в состоянии их предоставить, поскольку отсутствуют акты выполненных работ. Погода вряд ли позволит закончить еще незавершенные работы. Поэтому мы считаем, что районом ничто не мешает акты выполненных работ наконец предъявить, чтобы мы осуществили финансирование и, главное, поняли, с каким объемом дорожного фонда выходим на следующий год», – заявил Евгений Елин.

С ремонтом региональных дорог, констатировал вице-губернатор, сложилась также «достаточно неприятная ситуация».

водилась. Это значит, что мы не понимаем, какой объем работ даже при текущей эксплуатации дорог должен быть выполнен в каждом конкретном случае», – констатировал Евгений Елин.

Проблема низкого уровня исполнения расходных обязательств из-за резкого увеличения финансирования в нынешнем году существует и по другим разделам областного бюджета. Так, объем освоенных средств в области энергетики и ЖКХ по итогам 9 месяцев составил 40,5%. Крайне низкими темпами реализуется долгосрочная целевая программа «Чистая вода». По состоянию на 20 ноября было освоено 156 млн рублей из запланированных 438 млн.

Финансирование расходов по статье «Газификация» на конец ноября составило только 93 млн из предусмотренных в бюджете 231 млн.

## Деньги на образование

Исполнение бюджетных обязательств по разделу «Образование» в целом не внушает руководству областного Комитета финансов серьезных опасений: за 9 месяцев освоено 66,8% средств. Однако, как признался Евгений Елин, и в этом разделе имеется «большая боль и кровотокающая рана». Подлежат перераспределению средства, зарезервированные на строительство детских дошкольных учреждений и школ. «Это следствие неготовности муниципальных образований, неготовности проектной документации к расходам капитального характера», – резюмировал вице-губернатор.

Уточним, что в середине 2012 года ассигнования на образование в бюджете Ленинградской области были увеличены на 11,3%. Объем финансирования расходов национальной экономики вырос на 26,3%.

Согласно прогнозу Комитета финансов, исполнение расходной части бюджета за 2012 год в целом составит 97,5%. Чистый дефицит (за вычетом обязательств Ленинградской области по госгарантиям) не должен превысить 3,6%, или 2 млрд рублей. «Это приемлемый показатель. Но он возможен только в том случае, если мы полностью справимся с расходами», – резюмировал Евгений Елин.

## Динамика поступлений в бюджет Ленинградской области из налоговых источников по видам (за 9 месяцев 2012 года)

Вид налога	Динамика по сравнению с 2011 годом, %
Налог на доходы физических лиц	+13
Акцизы	+21
Налог на имущество	+12,4
Налог на прибыль организаций	+16
Налог, взимаемый в связи с применением упрощенной системы налогообложения	+44

## Структура налоговых поступлений в бюджет Ленинградской области (за 9 месяцев 2012 года)

Вид налога	Доля в общем объеме налоговых поступлений, %
Налог на прибыль организаций	46,7
Налог на доходы физических лиц	24
Налог на имущество и акцизы	29,3

Источник: правительство Ленинградской области

# Губернатору представляют предложения по Всеволожскому району

**Татьяна Крамарева** / В правительстве Ленинградской области готовят пакет предложений губернатору Александру Дрозденко по урегулированию проблемной ситуации с застройкой Муринского и других поселений Всеволожского района. Документ должен быть представлен главе региона до конца декабря. ➔

В проекте предложений 22 пункта, затрагивающих основные проблемные аспекты жилищного строительства во Всеволожском муниципальном районе. Прежде всего споры в рабочей группе возникли вокруг предложения, согласно которому муниципалитеты первого уровня в обязательном порядке будут направлять документацию по планировке территории в контролирующий орган исполнительной власти Ленинградской области.

Одним из самых обсуждаемых стал пункт о разработке адресной программы строительства дошкольных и школьных образовательных учреждений в рассматриваемых поселениях Всеволожского района с синхронизацией ввода жилья и определением источников финансирования. Было высказано мнение о том, что такая программа не нужна, поскольку уже существует программа строительства 30 детских садов за счет застройщиков с последующим их приобретением муниципалитетами через процедуру аукциона. Однако глава областного Комитета по градостроительству и архитектуре Евгений Домрачев напомнил, что эта программа была разработана для строительства дошкольных учреждений для существующего населения и снятия социальной напряженности, а не для нового строительства.

Вице-губернатор Ленинградской области по строительству Георгий Богачев также высказался против пункта об адресной программе, правда, по другим основаниям. «Для начала все должно быть предусмотрено проектами планировки. Формирование адресной программы – это следующий этап», – сказал он.

Вызвали возражения и пункты проекта предложений губернатору, касающиеся передачи администрации Всеволожского района в Комитет по ЖКХ сведений о выданных технических условиях по инженерному обеспечению жилых домов и социальных объектов на территории кварталов средне- и многоэтажной застройки. Этот тезис стал поводом для дискуссии о необходимости создания реестра выданных технических условий в масштабах всей Ленинградской области.



Сейчас в Мурино строится 26 многоквартирных домов высотой до 27 этажей

## Отмена градпланов в отношении участков в Мурино затронет такие компании, как «ЭнСиСи», «ЦДС», «УНИСТО Петросталь» и некоторые другие

Как напомнил заместитель главы администрации Всеволожского района Сергей Ладыгин, вопрос о создании такого реестра рассматривался еще полтора года назад. Тогда этим занимался Комитет по ТЭК и ЖКХ. «Честно скажу: у меня даже по району нет общего понимания в этом вопросе», – признался Сергей Ладыгин.

Между тем, как уточнил Евгений Домрачев, в Усть-Лужском сельском поселении создан прецедент. Были выданы технические условия, построены четыре

5-этажных дома. Но эксплуатирующая организация-собственник «волонтеристским решением» отозвала эти техусловия, и сейчас по решению суда добросовестные покупатели жилья должны быть выслены.

Со своей стороны, Михаил Москвин, председатель областного Комитета по государственному строительному надзору и государственной экспертизе, сообщил, что реестр уже создается под эгидой областного Госстройнадзора. Причем цель

документа – «не просто оформить наличие мощностей как таковых, а суммировать эти мощности и понять, имеет ли головной источник резервные возможности».

Вопрос о регулировании ситуации с застройкой Муринского сельского поселения рассматривался особо пристально. «Муринское сельское поселение, в особенности район привокзальной площади, – самый проблемный сегодня населенный пункт в Ленинградской области с точки зрения обеспеченности его всеми положенными человеку социальными благами», – заявил Георгий Богачев.

По мнению Валерия Гаркавого, главы администрации Муринского сельского поселения, помочь может собственник земельного участка в «левобережном» Мурино – ООО «Евроинвест». «У компании порядка 20 га. «Евроинвест» готов предоставить этот земельный участок под строительство школ, социальных объектов», – сообщил Валерий Гаркавый.

Главный архитектор Ленинградской области Евгений Домрачев убежден в том, что администрация Муринского сельского поселения должна сделать следующие шаги. Первое – выполнить предписания регионального контролирующего органа исполнительной власти об отмене проектов планировки, предписание о которых было направлено несколько ранее. Второе – отменить градпланы, где допущены злостные нарушения. Далее возможен и отзыв госэкспертизы своего положительного заключения и, как следствие, приостановка строительства. «Пока у нас уже полгода – одни слова», – констатировал Евгений Домрачев.

Отмена градпланов в отношении участков в Мурино затронет такие компании, как «ЭнСиСи», «ЦДС», «УНИСТО Петросталь» и некоторые другие, сообщил Георгий Богачев.

Сейчас в Мурино строится 26 многоквартирных домов высотой до 27 этажей. Примерно по 70% планируемой застройки разрешения на строительство еще не получены. Операционная прибыль строительных компаний, по оценке Георгия Богачева, составляет 20-25%.

# Куда будет расти Ленинградская область

**Татьяна Крамарева** / Вице-губернатор Георгий Богачев назвал основные болевые точки и перспективы строительного комплекса Ленинградской области.

«Одна большая проблема», по словам вице-губернатора, – отсутствие либо низкое качество документов градостроительного планирования в муниципальных образованиях районов, примыкаю-

щих к Санкт-Петербургу. Прежде всего это характерно для Всеволожского района. «Утверждаются проекты планировок территорий, на которых жилья очень много на единицу земельного участка, а сопутствующих учреждений, дорог, инженерии не хватает», – уточнил Георгий Богачев. Во взаимодействии Санкт-Петербурга и Ленинградской области по вопросам градостроительства, отметил

вице-губернатор, основной точкой приложения усилий должна стать согласованность генеральных планов Санкт-Петербурга и примыкающих к нему поселений. В первую очередь с точки зрения дорожной инфраструктуры. «Зачастую мы видим, как дорога подходит к КАД и заканчивается там. В результате на границах субъектов мы имеем «бутылочные горлышки», – прокомментировал Георгий

Богачев. В то же время он подчеркнул: «Нужно согласовывать с Санкт-Петербургом планы с точки зрения транспортной инфраструктуры. Но сколько строить (на границах с Санкт-Петербургом – прим. ред.), как строить и какой высоты, Ленинградская область может решить самостоятельно».

Перспективным для Ленобласти Георгий Богачев назвал малоэтажное строительство, хотя этот вариант и не ведет к снижению стоимости жилья. «Наша задача – чтобы Всеволожский район не превратился в территорию высоток», – заявил вице-губернатор. Кстати, в последнее время сам Всеволожск привлек внима-

ние протестами общественности против пятен многоэтажной застройки. Сейчас в правительстве Ленинградской области находится на согласовании генеральный план Всеволожска, который, вероятнее всего, будет направлен на доработку. Администрация МО ведет переговоры с застройщиками

по уменьшению высотности домов на Христиновском пр., ул. Почтовой и Пугаревской. До конца года, по словам главы администрации Сергея Гармаша, муниципалитет рассчитывает на принятие депутатским корпусом правил землепользования и застройки, в которых проблемные моменты уже будут сняты.

**Средняя цена за 1 кв. м жилья, тыс. рублей**

Место	Средняя стоимость 1 кв. м, тыс. рублей
Ленобласть в целом	чуть более 50
Всеволожский район	54-100
Кудрово	80-85
Санкт-Петербург	80

Источник: правительство Ленобласти

# В Ленобласти обсудили сценарии развития

**Татьяна Крамарева** / Губернатор Александр Дрозденко публично высказался за реализацию активного сценария социально-экономического развития Ленинградской области. При этом глава региона подчеркнул: результат возможен только при комплексной реализации всех предлагаемых мер. ➔

«Мы должны браться не только за известные проекты: Усть-Лужский порт, наноцентр в Гатчине, но и за новые проекты: создание университетского городка в Ломоносовском районе, проекты, связанные с туристическим бизнесом, индустриальными парками. Мы должны рассматривать такие вопросы, как переработка ТБО, развитие системы водоснабжения и многое другое», – заявил Александр Дрозденко.

Разработчик Концепции социально-экономического развития Ленобласти до 2025 года – фонд «ЦСР «Северо-Запад» – предложил два пути развития Ленобласти: инерционный и сценарий активного развития. Первый предполагает дальнейшее развитие уже существующих источников экономического роста региона, делая акцент на традиционных отраслях промышленности при условии модернизации производств и повышения эффективности маркетинговой политики, а также мер жесткой бюджетной экономии. Сценарий активного развития концентрирует усилия на инновационных отраслях, расширении территорий мощного экономического роста, наделении агломерационных образований на границах Санкт-Петербурга и Ленинградской области новыми функциями и снижении зависимости экономики второго субъекта Федерации от потребностей первого.

По мнению экспертов, как инерционный сценарий, так и сценарий активного развития обладают и сильными, и слабыми сторонами. «Должен быть разработан комбинированный вариант. Чтобы сбалансировать развитие территорий Ленобласти, необходимо поддержать уже существующие точки роста. Кроме того, надо четко представлять бюджетные возможности и инвестиционные поступления и соответственно выстраивать приоритеты. Важно просчитать и экологические, политические, социальные последствия от реализации тех или иных мер», – заявил Борис Вахрушев, директор «БАЛТ-АУДИТ-ЭКСПЕРТ».

По словам Бориса Жихаревича, директора ресурсного центра по стратегическому планированию ЗАО МЦСЭИ «Леонтьевский центр», в концепции развития необходим еще более выраженный акцент на уникальности Ленинградской области. «Это регион с выходом на международные рынки, регион приграничный, имеющий крупный рынок сбыта в лице Санкт-Петербурга, и это важно отразить в стратегии развития. Импонирует, что в обсуждаемом документе уже создан избыточный перечень инструментов, направлений развития. На мой взгляд, концентрация усилий в условиях высоких рисков – тоже идея, достойная обсуждения», – сказал Борис Жихаревич.

Принципиальным условием развития Ленобласти является рост регионального ВВП темпами выше российских, то есть более чем на 3-4% в год. Предпосылки к этому имеются. За последние 10 лет экономика региона выросла почти в 6 раз. По данным 2011 года, объем валового регионального продукта составил порядка 573 млрд рублей. По объему инвестиций в основной капитал (304 млрд руб-



Фонд «ЦСР «Северо-Запад» предложил два пути развития Ленобласти: инерционный и сценарий активного развития

## Близость к Санкт-Петербургу – несомненный источник развития. Однако этот же фактор может иметь и неблагоприятное влияние

лей) в прошлом году Ленобласть впервые обошла Санкт-Петербург – традиционного лидера Северо-Запада.

Близость к Санкт-Петербургу – несомненный источник развития. Однако этот же фактор может иметь и неблагоприятное влияние. Так, основной массив сервисных функций, инвестиционных проектов концентрируется в радиусе 30 км от Санкт-Петербурга, что усиливает дисбаланс между территориями Ленобласти. По прогнозам, к 2015 году в Санкт-Петербурге будет временно или постоянно проживать до 15% существующего областного населения. За последние 10 лет происходит постоянный отток жителей из отдаленных районов Ленобласти в прилегающие территории к Санкт-Петербургу. Уже сегод-

ня в 47-м регионе предложение на рынке труда превышает спрос. Если соответствующие меры не будут предприняты, то к 2016 году, области будет не хватать примерно 80 тыс. рабочих.

Сегодня наибольший удельный вес в общем объеме инвестиций в экономику Ленобласти – 41% – приходится на транспортно-логистический комплекс. В 2011 году инвестиции в этот сегмент в денежном выражении превысили 126 млрд рублей.

Еще один важный источник развития – обрабатывающая промышленность, налоговые поступления от которой в бюджет Ленобласти составляют почти 80%. Между тем, по прогнозам, вступление России в ВТО окажет на лесопромышленный комплекс негативное влияние.

### МНЕНИЕ



**Мария Кравцова,**  
директор по продажам объектов коммерческой недвижимости ЗАО «ЮИТ Лентек»:

➔ Обсуждение концепции социально-экономического развития Ленинградской области, несомненно, событие очень мотивирующее. Во-первых, к участию в мероприятии пригласили очень репрезентативную аудиторию. Правительство собрало представителей «живого», работающего бизнеса, ежедневно занимающегося решением проблем, которые как раз и были вынесены на обсуждение. Это был приятный сюрприз. Во-вторых, оказалось крайне интересно послушать стратегию в целом. Было очень много информации, которая позволяет и лучше ориентироваться в предложениях разработчиков, и генерировать идеи. Я участвовала в работе секции «Инфраструктурная подготовка для размещения производственных площадок». Наша группа состояла из представителей АПК и чистых производственников. Это две отличные аудитории с разным опытом. Для общего развития их взаимодействие было интересно, но, наверное, не помогло, а помешало конструктивному разговору и внесению конструктивных предложений. Хотя, с другой стороны, предложения были высказаны и, надеюсь, будут учтены правительством региона. Детальной проработки концепции пока нет. Возможно, правительство Ленинградской области как раз и хотело получить идеи от тех, кто уже реализовывал частные проекты развития. В моем понимании это очень умный подход. Мы готовы делиться опытом. Например, я сама предложила провести стандартизацию требований инвесторов промышленных предприятий к размещению площадок. Тогда у инвестора появится понимание того, в каких условиях он будет размещаться, какие сложности и дополнительные вложения ему предстоят. Я не вижу ничего страшного в инерционном сценарии развития. Если хотя бы правильно отвечать на запросы рынка, уже будет движение. Сценарий активного развития – более емкий в отношении денег, ресурсов, времени. Поэтому, на мой взгляд, в ближайшей перспективе он не очень реалистичен.

## Ставка на человеческий капитал

**Татьяна Крамарева** / Для динамичного социально-экономического развития Ленинградской области необходима ставка на развитие человеческого капитала, дальнейшую диверсификацию промышленности, повышение уровня эффективности органов власти.

По мнению экспертов, возможности развития Ленобласти остаются в сфере транспортно-логисти-

ческого комплекса, логистических и приграничных сервисов. В рамках сценария активного развития, несмотря на явную идею большей децентрализации региона, предполагается и разработка единой стратегии развития агломеративного пояса, а также развитие инженерной и транспортной инфраструктуры с правительством Санкт-Петербурга. Оба сценария предполагают сокращение неэффективных расходов и жесткое

их планирование. Одним из драйверов активного развития станут проекты, направленные на повышение экономического и социального потенциала отдельных территорий. Они должны проходить отбор по критериям, учитывающим потребности того или иного муниципального района. В настоящее время недооцененным, но в будущем важным источником развития может стать туристический сегмент. На тер-

ритории Ленобласти 12 городов с историческими центрами. Реализация программы их развития, по мнению экспертов, окажет существенное благотворное влияние на экономику городов и районов, в которых они расположены. Наконец, важно в будущем согласовывать генеральные планы развития Ленобласти с соседями по СЗФО и приграничными государствами – муниципалитетами Финляндии и Эстонии.

# Георгий Богачев: «Будем продолжать диалог с застройщиками»

**Татьяна Крамарева** / Решение проблем, связанных с застройкой Мурино, остается для правительства Ленобласти задачей первостепенной важности. Это один из немногих населенных пунктов Ленобласти без единой школы. Между тем при реализации всех планов застройщиков по численности населения Мурино составит конкуренцию Гатчине и Выборгу. ➔

Очередная плановая поездка вице-губернатора Ленинградской области по строительству Георгия Богачева подтвердила, что ситуация в Мурино пока еще далека от урегулирования. И даже достигнутая днем позже договоренность между областным правительством и ООО «ЭнСиСи» (входит в шведский концерн NCC) о возведении вместо одного из корпусов жилого комплекса «Эланд» детского сада поможет улучшить качество среды обитания в Мурино лишь отчасти. Что касается учебных заведений, то до начала активного строительства в этом поселении требовалась школа на 700 мест, а с учетом планов застройщиков необходимо учебное заведение уже на 1400 мест. Пока школа запланирована только на участке ГК «ЦДС», но как сообщил Михаил Москвин, председатель областного Госстройнадзора, она обеспечит в лучшем случае лишь участок этого застройщика.

«Я бы советовал покупателям очень сильно задуматься, стоит ли тратить свои деньги на покупку квартир в Муринском сельском поселении. Проблемы, которые сегодня имеются, не решены, и когда они будут решены – неизвестно. Но при этом руки мы не опускаем. Будем продолжать диалог с застройщиками», – подчеркнул Георгий Богачев.

Вторая очередь жилого комплекса ООО «ЭнСиСи» – это 88 тыс. кв. м с плотностью застройки 34 тыс. кв. м на 1 га. Сейчас проект планировки отменен. Он согласовывался в 2008 году и, как подчеркивает застройщик, на момент утверждения соответствовал действовавшим нормативам. Георгий Богачев усомнился в этом, заявив, что необходимость строительства школы в Мурино была очевидной и 4 года назад. В то же время Михаил Москвин напомнил, что застройщик увеличил количество квартир в первой очереди при прохождении негосударственной экспертизы с 440 до 484, тем самым еще больше приумножил и численность жильцов.

Александр Свинолобов, директор по развитию ООО «ЭнСиСи», сообщил, что компания рассматривает возможность увеличения площади земельного участка под детский сад не на 160 мест, как планировалось ранее, а на 230, в соответствии с действующими региональными нормативами. Уточним, что в итоге детский сад будет строиться на участке третьей очереди комплекса «Эланд», в отношении которой ранее было выдано предписание на отмену градостроительного плана.

Жилой комплекс «Тридвятино царство», который строит ЗАО «УНИСТО»

(входит в ГК «УНИСТО Петросталь»), исключает транспортную доступность. Отсутствуют положительное заключение экспертизы на один из корпусов и разрешение на строительство. Кроме того, будущим жильцам, вероятнее всего, ожидают проблемы с водоснабжением. Водоводы, которые пока «в стадии проектирования», должны быть проведены от Кузьмолы, в 8 км от комплекса. Причем плановый срок сдачи «Тридвятино царства» – III квартал 2013 года. «Вызывает большие сомнения, насколько будут построены инженерные сети к моменту сдачи этих домов», – прокомментировал вице-губернатор по строительству. Он сообщил, что

предписание на отмену данного проекта планировки уже выдано и застройщику предстоит выплатить административный штраф в сумме до 1 млн рублей.

Георгий Богачев посетил также строительные площадки ООО «Полис Групп» и ООО «Рубеж». Площадка «Полис Групп» встречает наглухо закрытыми воротами. Были факты недопуска представителей надзорных органов. В отсутствие разрешения на строительство возведено два этажа и открыта продажа квартир, количество которых неизвестно. Аналогичная ситуация с объектом компании «Рубеж».



Вице-губернатор по строительству Георгий Богачев советует покупателям задуматься, стоит ли тратить свои деньги на покупку квартир в Мурино

## Точка зрения

### Мурино: работа над ошибками



**– Константин Владимирович, что можно сделать в этой ситуации?**

– Первый шаг, который необходимо было давно совершить, – это в кратчайшие сроки утвердить генеральный план и правила землепользования и застройки. При существующей системе законодательства принятие этих двух документов – буквально единственный механизм, который позволит совершенно законно и бесспорно урегулировать ситуацию. Генеральный план и правила землепользования и застройки в совокупности четко устанавливают и параметры использования территории, и наличие объектов социальной и инженерной инфраструктуры. Мурино – один из крайних примеров ситуации, которая происходила с территориальным планированием в России в целом и в Ленинградской области в частности. Работа над генеральным планом была начата в 2006 году, и мы с огромным трудом ее сейчас заканчиваем. В общей сложности было рассмотрено 5 вариантов, проведено 2 градостроительных совета и множество встреч с общественностью, советами депутатов. Наверное, в какой-то степени было очевидное затягивание принятия документов имен-

но потому, что при наличии утвержденного генерального плана ни у застройщиков, ни у администрации не может быть обходных вариантов. Например, в Санкт-Петербурге был утвержден генеральный план, потом утвержден еще раз, приняты правила застройки. С этого момента все оказалось в жесткой системе взаимодействия.

**– А как решить проблемы с дорожной сетью Мурино? Ведь многое уже построено.**

– Несмотря на готовый объем застройки, нормальный выход из ситуации вполне допустим. Придется частично корректировать ранее утвержденные градостроительные документы именно в части плотности, наполняемости объектов, размещения парковочных мест. Но целенаправленная отмена проекта планировки всегда вызывает еще большую неразбериху. С другой стороны, после утверждения генерального плана как документа более высокого уровня все ранее утвержденные проекты планировки действуют в части, не противоречащей ему. Поскольку в Мурино часть проектов планировки существенно противоречит генплану, они после его утверждения автоматически будут переработаны.

С начала действия нового Градостроительного кодекса, принятого в конце 2004 года, в Ленинградской области кардинально изменился подход к территориальному планированию. Причем учились на ходу, «привлекая» меняющееся законодательство к реальным субъектам РФ: ошибки совершались как властями, так и разработчиками документации.

Константин Щербин, генеральный директор ОАО «Архиград», уверен, что первый этап подготовки документов территориального планирования подходит к концу. Однако полное понимание принципов работы с законодательством в области градостроительства еще не пришло. Пример тому – сложность с застройкой в Мурино.

## НОВОСТЬ

РЖД приняла решение о проектировании трех путей на участке реконструкции железнодорожного участка Выборг – Каменногорск. Об этом сообщил на заседании рабочей группы по изучению проектной документации данного участка заместитель начальника Октябрьской железной дороги Павел Бурцев. По его словам, уже сформированы технические задания на проектирование трех автодорожных путей длиной на 2-м, 11-м и 23-м км железной дороги. Вице-губернатор Ленинградской области по строительству, руководи-

тель рабочей группы Георгий Богачев отметил, что если строительство путей не будет входить в общий бюджет РЖД, трудно будет что-либо проконтролировать. «Дорогу формально вы сможете ввести в действие, а пути будут так и не будут построены», – добавил он. Вице-губернатор также добавил, что правительство Ленинградской области будет настаивать на включении этих развязок в проект реконструкции и добиваться положительного заключения «Главгосэкспертизы» в целом, поскольку существуют СНиПы, которые имеют силу закона. Напомним,

что в настоящее время ОАО «РЖД» реализует проект «Реконструкция участка Выборг – Каменногорск» в составе комплексного инвестиционного проекта «Организация скоростного движения пассажирских поездов на участке Санкт-Петербург – Бусловская Октябрьской железной дороги». Однако, как было установлено в ходе общественных слушаний, в проекте отсутствуют мероприятия по обустройству двухуровневых пересечений с автодорогами общего пользования регионального значения.

**СТАТИКА**  
**Фундамент современного города**  
 Изготовление буронабивных свай несущей способностью до 400 тонн  
 Погружение ж/б свай любого сечения  
 Статические испытания  
 Проектирование свайных фундаментов

ЗАО «Статика Инжиниринг»  
 197341, Санкт-Петербург, Удельный пр., д. 5,  
 тел. (812) 334-27-54, факс (812) 334-27-55,  
 www.statika.ru, e-mail: info@statika.ru

РЕКЛАМА  
 Свидетельство СРО № 0239.02-2009-7814122488-С-003 от 19.07.2012

# Градостроительство с двух точек зрения

**Виктория Седова** / Единая схема комплексного развития Санкт-Петербурга и Ленинградской области будет готова до 1 декабря 2013 года. Это решение было принято на первом заседании Координационного совета двух регионов. ➔

Сергей Козырев, вице-губернатор Санкт-Петербурга, подчеркнул, что в условиях, когда Генеральный план города проходит корректировку, а схема территориального планирования Ленинградской области находится в активной стадии подготовки, есть возможность наметить основные точки роста и одновременно «увязать» градостроительную политику двух субъектов Федерации.

Как рассказал Дмитрий Ялов, вице-губернатор Ленинградской области, курирующий инвестиционный и экономический блок, в схеме территориального планирования и Концепции социально-экономического развития региона в приграничных районах Ленобласти предлагаются не только появление новых производств, но и развитие крупноформатной торговли, рекреации. Кроме этого, в документе будут отражены приоритеты по тем точкам, где будет вестись активное жилищное и промышленное строительство.

Юлия Киселева, председатель Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга, напомнила, что в зоне массового жилищного строительства на приграничной к городу территории нужно определиться с предельными параметрами застройки.

В свою очередь, Евгений Домрачев, председатель Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области, отметил, что сейчас происходит процедура согласования схемы территориального планирования региона с учетом



Георгий Богачев, вице-губернатор Ленинградской области по строительству, сообщил, что первоочередные мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры следует проводить во Всеволожском и Ломоносовском муниципальных районах

Генерального плана Санкт-Петербурга. Он добавил, что действующим законодательством жестко определены объекты, которые должны быть отражены в схеме территориального планирования субъекта РФ. Например, в соответствии с действующим законодательством объекты хранения и переработке ТБО являются объектами местного значения муниципального райо-

на. «Вследствие этого размещение таких объектов в схеме терпланирования области неправомерно», – заключил он.

Георгий Богачев, вице-губернатор Ленинградской области по строительству, сообщил, что первоочередные мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры следует проводить во Всеволожском и Ломоносовском муниципальных районах,

которые наиболее активно развиваются в градостроительном отношении. Среди дорожных проектов, которые должны быть реализованы в первую очередь, господин Богачев назвал строительство мультимодального транспортно-пересадочного узла «Девяткино», реконструкцию региональной автомобильной дороги Санкт-Петербург – Колтуши на участке КАД – Колтуши, строительство подъезда к г. Всеволожску и строительство нового выхода из Санкт-Петербурга от КАД в обход населенных пунктов Мурино и Новое Девяткино с выходом на существующую трассу Санкт-Петербург – Матокса. Все перечисленные объекты включены в Программу развития транспортной системы Санкт-Петербурга и Ленинградской области на период до 2020 года. Также Георгий Богачев отдельно остановился на вопросе о необходимости строительства КАД-2. По его мнению, такая дорога уже существует – сейчас она известна как А-120 «Магистральная», так называемая бетонка, которую можно расширить до четырех полос.

Также на заседании Координационного совета принято решение разработать в 2013 году концепцию обращения с твердыми бытовыми отходами в Ленинградской области, учитывающую объемы утилизации мусора Санкт-Петербурга. При разработке концепции будут учтены аналогичные документы, которые есть в муниципальных районах области. Эта концепция станет составной частью схемы комплексного развития двух субъектов Федерации.

В результате члены Координационного совета приняли решение, что техническое задание для схемы комплексного развития двух регионов необходимо разработать в течение трех месяцев – до 1 марта 2013 года. Также в течение следующего года надо подготовить предложения по принятию нормативно-правовых актов для синхронизации Генплана Петербурга и схемы терпланирования Ленинградской области. Кроме этого, до 1 марта 2013 года силами государственных унитарных предприятий двух регионов нужно будет разрешить проблемы по финансированию данной работы.

## Кирпич на двоих

**Антонина Асанова** / Группа ЛСР запустила в Ленобласти кирпичный завод с перспективной мощностью 220 млн штук условного кирпича в год. Производство позволит компании отказаться от устаревших заводов, а также фактически разделить рынок региона с Рябовским заводом керамических изделий.

На новом заводе площадью 72 тыс. кв. м, построенном на участке 34 га в городе Никольское Тосненского района Ленобласти, была пущена первая линия горизонтального крупноформатного кирпича бренда Rauf. Ее максимальная мощность – 120 млн штук условного кирпича в год. К лету 2013 года холдинг планирует запустить вторую линию, способную выпускать либо клинкерный кирпич и керамические изделия в объеме до 25 тыс. штук условного кирпича в год, либо лицевой кирпич – до 40 млн штук условного кирпича в год.

Кроме того, Группа ЛСР рассматривает возможность строительства третьей линии – по выпуску лицевого кирпича мощностью до 75 тыс. штук условного кирпича в год. Пока сроки и стоимость ее строительства неизвестны. Инвестиции в строительство завода составили около 10 млрд рублей. Чуть более 60% из них по кредиту на 10 лет предоставил Сбербанк. Окупить вложения группа рассчитывает за 7-10 лет, рассказал управляющий бизнес-единицы «ЛСР. Стеновые материалы – Северо-Запад» Алексей Гаврилов. Производство призвано заменить старые мощности холдинга – на территории НПО «Керамика» в Купчино уже строится жилой квартал, а завод «Ленстройкерамика» будет закрыт в ближайшее время. Доля рынка «Победы ЛСР» в регионе также должна вырасти до 60%, подчитал председатель правления Группы ЛСР Александр Вахмистров.

Новый завод будет обеспечивать кирпичом не только Петербург и Ленобласть, но и весь Северо-Запад, а также Центральный федеральный округ, предполагает господин Вахмистров. При этом Группа ЛСР рассчитывает на рост сегмента частных потребителей. По оценке главы Комитета по строительству Ленобласти Николая Крутова, по итогам 2012 года доля строящегося малоэтажного жилья в Ленобласти должна вырасти с 52 до 65%, а порядка 40% жилых домов в регионе строится из кирпича. «Кирпичное домостроение все больше уходит в сектор индивидуального жилищного строительства, так как кирпич – один из самых дорогих современных материалов», – пояснил Георгий Богачев, вице-губернатор Ленобласти по строительству. Ленобласть активно подталкивала Группу ЛСР к запуску проекта Greenfield, добавил он. Регион рассчитывает на значительное увеличение налоговых поступлений от

холдинга после 2019 года. По закону Ленобласти об инвестиционной деятельности до этого времени завод будет освобожден от налога на имущество, а налог на его прибыль составит 13%. Сейчас группа уже отчисляет в бюджет региона более 1 млрд рублей в год. Тогда как общие поступления налогов с прибыли организаций по проекту бюджета Ленобласти на 2013 год – 27,4 млрд рублей. Несмотря на ввод мощного производства, доля регионального рынка «Победы ЛСР» вряд ли значительно изменится. По итогам прошлого года она и так составляет порядка 50%, оценивают эксперты. Запуск производства позволит компании сохранить позиции в условиях появления нового

конкурента – Рябовского завода – и обеспечит долгосрочное преимущество по сравнению с остальными производителями, говорит управляющий партнер консалтинговой группы «Решение» Александр Батушанский. Кроме того, появление двух современных высокопроизводительных заводов (в 2011 году ООО «Газстрой» модернизировало Рябовский завод керамических изделий, мощность которого теперь составляет 180 млн штук условного

кирпича в год – прим. ред.) приведет к постепенному вытеснению региональных игроков, чья доля рынка по итогам 2011 года доходила до 30%, считает господин Батушанский. Однако снижения цен за появлением нового высококапитального производства, скорее всего, не последует, уверен эксперт. С уходом менее крупных производителей из Пскова и Новгорода рынок может потерять в гибкости и эластичности, говорит генеральный директор «УНИСТО Петросталь» Арсений

Васильев. Однако потенциально конкуренция останется – если ценовая политика новых заводов не будет адекватной спросу, региональные поставщики смогут вернуться на рынок Ленобласти, считает он.



Алексей Гаврилов, управляющий бизнес-единицы «ЛСР. Стеновые материалы – Северо-Запад», демонстрирует первый кирпич завода в Никольском

# Александр Караванский: «Работодатель должен быть более открытым и социально ориентированным»

Александр Караванский, председатель Комитета по труду и занятости населения Ленинградской области, рассказал корреспонденту газеты «Строительный Еженедельник. Ленинградская область» Лидии Горбуруковой о ситуации, которая сложилась на рынке труда в строительной отрасли, а также о важности профориентации школьников при выборе учебного заведения. ☞

— Александр Игоревич, как обстоят дела с обеспеченностью строительной отрасли специалистами среднего профессионального и инженерного образования?

— Строительная отрасль — самая «безответственная» в этом плане по сравнению с другими сферами экономики Ленобласти. По нашим данным, здесь наблюдается самый большой разрыв в зарплатных платах. Цифры колеблются от 7 до 60 тыс. рублей, поэтому средняя заработная плата необъективна. Например, бетонщик в Киришском районе получает 10 тыс. рублей, в то время как в г. Сосновый Бор — 30 тыс. рублей. Маляр — от 10 тыс. рублей в Тихвинском районе до 30 тыс. рублей в Тосненском районе. Машинист бульдозера — в зависимости от организации — от 17 до 40 тыс. рублей в Кингисеппском районе. Инженер-строитель — от 20 тыс. рублей в Волосовском районе и до 44 тыс. рублей во Всеволожском районе. При этом значительную долю — около 59% — составляют вакансии с оплатой труда от 10 до 26 тыс. рублей, то есть соответствуют средней заработной плате в Ленинградской области, а 38% вакансий — с заработной платой выше средней по региону.

«Безответственно» строительная отрасль выглядит из-за того, что работодатели ведут двойную игру: не хотят брать на работу местных специалистов, говоря, что они не имеют нормальной квалификации и не готовы работать. Одновременно работодатели предлагают заработную плату, на которую никто из местных работников не соглашается. Мы не имеем права не размещать вакансию с установленной работодателем заработной платой. Она выше минимальной оплаты труда по области, но реально на 8 тыс. рублей работать никто не пойдет. А как только есть места в банке вакансий, но замещенные жителями Ленинградской области — гражданами России, работодатели имеют право заместить их приезжей рабочей силой. Хотя сейчас строительная индустрия первой встала на путь исправления ошибок, стараясь привлечь выпускников образовательных учреждений из числа местных жителей. Растет уровень зарплат.

— Каких специалистов в строительной отрасли требуется больше всего?

— Сразу отмечу, что дисбаланс спроса и предложения рабочей силы является одной из основных характеристик в развитии рынка труда Ленинградской области и всех локальных рынков труда. Сегодня в целом по региону спрос на рабочую силу в строительной сфере составляет 2226 вакансий от 130 работодателей области, что в 5,3 раза превышает количество ищущих работу граждан, имеющих строительные профессии.

цифра

**10** тыс. рублей

получает бетонщик в Киришском районе



По нашим данным, наиболее востребованы в строительной сфере вакансии монтажника, каменщика, бетонщика, штукатурка-маляра, арматурщика, машиниста, облицовщика-плиточника. Кроме этого, сохраняется дефицит инженерно-технических работников и служащих, например не хватает инженеров, геодезистов, прорабов. За 10 месяцев 2012 года при содействии службы занятости населения Ленинградской области в сферу строительства трудоустроены 653 человека, что составляет 47,3% от обратившихся людей со строительным образованием.

Наибольшую потребность в кадрах в строительной сфере испытывает

стране раньше. Вдумайтесь: выпускники школ не знают о том, какие предприятия работают сегодня на территории региона, они не знакомы с их технической оснащенностью, уровнем зарплат, социальными условиями работы. Именно на профориентацию школьников нацелено соглашение, которое заключили между собой Комитет по труду и занятости населения Ленинградской области и Комитет общего и профессионального образования региона. Вся работа направлена на то, чтобы не просто популяризировать рабочие профессии, а информировать будущих специалистов, как развивается экономика на той или иной территории.

## Сегодня в целом по региону спрос на рабочую силу в строительной сфере составляет 2226 вакансий

Киришский район, где нужно закрыть 557 вакансий, далее идет город Сосновый Бор, затем Всеволожский, Гатчинский и Тосненский районы.

— Можно ли социализировать выходцев из других республик, организовав какие-то курсы повышения квалификации?

— Я считаю, что это нецелесообразно. Даже если мигранты будут за себя платить самостоятельно, нам это все равно невыгодно. Сегодня есть масса законодательных инициатив, предлагающих работодателю финансировать обучение мигрантов русскому языку, повышать их квалификацию и проч. У меня сразу возникает вопрос: а для чего? Чтобы он год-два поработал и потом уехал? Может, стоит вложить эти деньги в обучение наших студентов? Потребность в специалистах строительной индустрии может быть легко обеспечена внутренним трудовым потенциалом Ленинградской области.

— Что нужно сделать, чтобы количество перешло в качество — как правильно организовать этот механизм?

— Нужно возрождать систему профориентации, которая была построена в нашей

— В начале ноября в Комитете по труду и занятости населения Ленинградской области состоялась встреча с делегацией коллег из Федеративной Республики Германия. Какие вопросы обсуждались, каких договоренностей удалось достичь?

— Мы договорились, что будем сотрудничать с немецкими коллегами именно в области профориентации. Нам интересен обмен технологиями работы, есть чем поделиться друг с другом. У немцев нам понравился пример передвижной инновационной мастерской, которая представляет собой мобильный центр, оборудованный под нужды того или иного производства. Она ориентирована под нужды школьников 12-16 лет. Представляет, приезжает к школе мини-тракционная фабрика или мини-цех со станками по обработке металла. На базе мастерской учащимся под руководством мастера-наставника предоставлена возможность испытать свои технические навыки и способности по профессиям электроники и строительства, выбрать место учебы соответствующие профтехучилища. У нас пока таких возможностей нет. Но мы должны идти в этом направлении и развивать свою технологическую базу.

С другой стороны, по оценке немецких коллег, у нас на высоком уровне находится система по раннему выявлению способностей и предпосылок у ребенка. Они это признали и были удивлены теми материалами и программными продуктами, которые мы используем. Теперь к этому нужно и практику приложить. Кроме возрождения учебно-производственных комбинатов мы собираемся заняться профориентацией ребят, которые уже учатся в учреждениях среднего и профессионального образования. Я считаю, что нужно работать со всеми. Профориентация в нашем понимании — это не только разговор о специальности, но это выбор учебного заведения. Мы предлагаем подойти к этому вопросу комплексно, и сейчас пытаемся внедрить этот подход в жизнь.

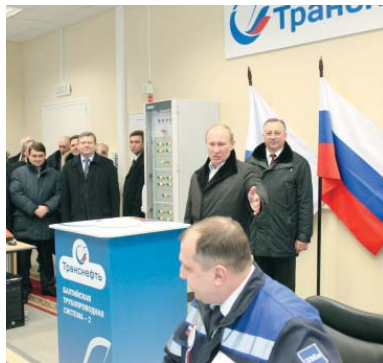
— С профориентацией школьников понятно, а как быть с повышением квалификации работающих специалистов? Есть уже несколько совместных российских-финских программ. Например, проект LeneDu предполагает создание учебного центра по повышению квалификации. Деньги выделяет Евросоюз и участники проекта. Что думаете по этому поводу?

— Обмен опытом с зарубежными странами — это замечательно, но у нас есть масса предприятий, которые занимаются обучением своих сотрудников внутри компаний. Именно это направление, на мой взгляд, и следует развивать дальше, приводить в систему. Нужно понимать, что, выходя из учебных заведений без определенной практики, ребята не могут получить высокий разряд. И многие предприятия на территории Ленобласти, зная это и привлекая их на работу, проводят небольшой курс обучения либо устраивают стажировки. Примером таких организаций служат не только предприятия с иностранным капиталом — «Форд», «Кнауф», — но и отечественные производители: «Киришинскиеоргсинтез», Тихвинский вагоностроительный завод и др.

# Летопись 2012 года

Екатерина Костина / Газета «Строительный Еженедельник. Ленинградская область» проанализировала события уходящего в историю 2012 года и выбрала наиболее значительные и запоминающиеся для региона. ➔

## Событие года



Одним из самых важных событий как для экономики России в целом, так и для развития Ленинградской области в частности стал запуск Балтийской трубопроводной системы (БТС-2) и нефтебазы в Усть-Луге – конечного пункта системы. Ее общая протяженность составляет 1000 км, мощность – до 30 млн тонн нефти в год. После второго этапа реализации проекта – до конца 2013 года – пропускная способность БТС-2 увеличится до 38 млн тонн. Инвестором выступила компания «Транснефть». По мнению экспертов, запуск трубопровода в дальнейшем будет способствовать развитию территории Усть-Луги.

## Назначение года



Назначением 2012 года, бесспорно, является приход к власти Александра Дрозденко. На внеочередном заседании Законодательного собрания Ленобласти за его кандидатуру положительно проголосовал 41 депутат, а 7 выступили против.

Весь 2012 год экономическая и социальная жизнь Ленинградской области находилась в состоянии перемен, что в основном и связано с главной кадровой перестановкой. Кроме этого, ротации были подвергнуты практически все комитеты, управления и другие органы исполнительной власти. Более того, новый губернатор всерьез взялся за корректировку Устава Ленинградской области и поменял привычную процедуру формирования регионального правительства.

## Надежда года

Самой большой «надеждой 2012 года» стала идея о возможном объединении Санкт-Петербурга и Ленинградской области, которая, честно говоря, витала в воздухе последние 10 лет. Однако пока правительства двух регионов говорят скорее о совместном решении проблем, а не об административном единстве. Это подтверждает и факт создания Координационного совета Санкт-Петербурга и Ленобласти, призванного решить наиболее актуальные задачи – установку единых градостроительных правил при застройке приграничных к городу территорий области, строительстве дорог, объектов ТЭК и ЖКХ.



## Скандал года

Скандал с отменой проектов планировок в Муринском сельском поселении, пожалуй, претендует на роль самого главного в градостроительной политике региона. Чрезмерная высота зданий, плотность застройки, нерешенные вопросы социальной инфраструктуры – вот основные претензии к проектам в Мурино. В результате вице-губернатор по строительству Георгий Богачев посоветовал покупателям задуматься, стоит ли тратить свои деньги на покупку квартир в Муринском сельском поселении. Отрадно, что в результате скандал все же превратился в конструктивный диалог властей и застройщиков.



## Соглашение года



Знаковым соглашением для Ленинградской области стал договор регионального правительства и международной группы компаний Knightbridge Natural Resources GesmbH о развитии Новолоджского водовода. Стоимость первого этапа первой очереди строительства предварительно оценивается в 22,3 млрд рублей. Реализация проекта позволит обеспечить питьевой водой хорошего качества существующие населенные пункты и новые объекты строительства. Тем более что действующие системы уже не обеспечивают спрос на эти услуги. Проект хорош и тем, что, скорее всего, будет реализован в рамках ГЧП.

## Отставка года



В 2012 году в правительстве Ленинградской области было много отставок, увольнений, замен – губернатор Александр Дрозденко создавал и укреплял свою команду. Наиболее запомнившимся и «ярким» стал уход Алексея Мешкова, вице-губернатора по ТЭК и ЖКХ. Сам губернатор назвал его хорошим специалистом, однако имеющим «недостаточный опыт для работы в масштабах такого региона, как Ленинградская область». «Уверен, что в будущем Алексей Мешков себя проявит», – прокомментировал Александр Дрозденко, добавив, что расторг с ним контракт, потому что тот не справился с обязанностями.

## Инвестиции года

В 2012 году была ускорена реализация проекта по развитию морского торгового порта «Усть-Луга». Застройщик – Компания Усть-Луга – приступил ко второй стадии и планирует сдать готовый объект на два года раньше запланированного, вложив в него в этом году 59,2 млрд рублей. Индустриальный кластер будет создан за счет инвесторов. Проект развития порта «Усть-Луга» очень важен для области, так как к 2030 году сумма налоговых отчислений от компаний, работающих в индустриальной зоне, в бюджет Ленобласти увеличится на 20%, а ВРП – на 10%, будет создано около 17,2 тыс. рабочих мест.



## Реформа года

Реформа местного самоуправления, которую запустил губернатор Ленобласти Александр Дрозденко, заслуживает отдельного упоминания. В результате преобразований, которые, по мнению многих экспертов, пойдут региону только на пользу, число муниципальных образований в ближайшие 2 года уменьшится более чем на 10%. Сейчас специалисты и власти активно обсуждают модель, по которой будет идти реформа.



# Новая политика региона. Новая тактика застройщиков

**Татьяна Крамарева** / 2012 год стал для строительного комплекса Ленинградской области временем уточнения приоритетов. Если за предыдущие 6 лет неуклонно росли объемы жилищного строительства – с 672 тыс. кв. м в 2006 году до 1076 тыс. кв. м в 2011-м, – то новое региональное правительство во главе с губернатором Александром Дрозденко сделало акцент на качестве вводимого в эксплуатацию жилья. ➔

Принципиальным вектором развития при этом остается комплексное освоение и застройка территорий. Сегодня доля таких проектов в общем объеме строящегося на территории Ленобласти жилья – в пределах 30%, и этот показатель будет увеличиваться.

В 2011 году, по оценке Минрегиона, Ленинградская область заняла седьмую позицию в общем рейтинге субъектов РФ по вводу жилья в расчете на 1000 жителей – 350 кв. м. Регион, кроме того, замкнул российский топ-5 по сводному индексу инвестиционной привлекательности со значением 147,2.

Контрольный объем вводимого жилья на нынешний год, по словам вице-губернатора Ленобласти по строительству Георгия Богачева, равен 1,136 млн кв. м. Причем если с января по октябрь сдано 760 тыс. кв. м, то на ноябрь-декабрь заявленный застройщиками объем жилья на полученные разрешения на ввод составляет порядка 500 тыс. кв. м.

В русле новой градостроительной политики Ленобласти ряду строительных компаний придется существенно пересмотреть принципы своей деятельности. Особенно ощутимы перемены для застройщиков, работающих на границе с Санкт-Петербургом: в Ломоносовском, Выборгском, Гатчинском и Всеволожском районах. Во всех этих муниципальных образованиях ведется малоэтажное строительство: проект «Золотые ключи» – в д. Нижняя Гатчинского района, «Кивенна Север» – в пос. Первомайское Выборгского района, загородный комплекс «Ропшинские пруды» – в пос. Ропша Ломоносовского района, «Янино» – в пос. Янино Всеволожского района и др.

Преимущественно во Всеволожском районе реализуются и крупные инвестиционные проекты высотной застройки. Такие как жилые комплексы «Новый Оккервиль», «Семь столиц», «Девятино», «Капитал», «Эланд», «Новое Мурино». К слову, и основной объем жилья в заявках на получение разрешения на ввод сейчас сосредоточен во Всеволожском муниципальном районе: в поселениях Мурино, Кудрово, Новодевятино, Бугры.

В Санкт-Петербурге, в свою очередь, активное жилищное строительство ведется на границе с соседним субъектом. Драйверами роста в последние годы, по данным Комитета по строительству Санкт-Петербурга, являются Приморский, Красносельский, Пушкинский и Московский районы. Однако совокупная площадь лотов, передаваемых правительством города на торги под жилищную застройку, растет незначительно. Так, в 2009 году на торги было выставлено земельных участков под планируемый ввод жилья 225 тыс. кв. м, в 2010 – под ввод порядка 260 тыс. кв. м, а в 2011 году – примерно 330 тыс. кв. м.

Одной из самых обсуждаемых строительных тем в последнее время стала застройка поселений Всеволожского района Ленобласти. Именно здесь компании, даже из числа лидеров рынка, позволяют себе, по определению вице-губернатора Георгия Богачева, некоторые «хулиганства». По сути, Всеволожский район играет



Фото: Виталий Врочин



В русле новой градостроительной политики Ленобласти ряду строительных компаний придется существенно пересмотреть принципы своей деятельности

роль лакмусовой бумажки для застройщиков в регионе.

Справедливости ради надо сказать, что уважаемые компании время от времени создают проблемы, решить которые сложнее, чем в случае неправильной подготовки документов либо их отсутствия. «Например, при передаче в муниципальную собственность детских садов, построенных застройщиками в ходе комплексного освоения территории, зачастую существенно завышается цена. Настолько существенно, что району дешевле самостоятельно построить садик с нуля», – прокомментировал источник, близкий к органам исполнительной власти.

Наиболее активно ведут жилищное строительство в Ленинградской области такие компании, как ЗАО «Строительный трест», ООО «Отделстрой», ГК «ЭнСиСи Недвижимость», ГК ООО «Норманн», ООО «Сетл Сити», ООО «Инвестиционно-строительная компания «ПромСервис»,



## Ввод жилья в эксплуатацию в Ленинградской области и Санкт-Петербурге в 2006-2012 годах

Отчетный период	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Площадь введенного жилья, тыс. кв. м, Ленобласть	671,5	844	908	1031	1043,5	1075,87	1136 (прогноз)
Площадь введенного жилья, тыс. кв. м, Санкт-Петербург				2603,2	2564,6	2705,8	1778,3 (за 11 месяцев)

Источники: Комитет по строительству Санкт-Петербурга, Комитет по строительству Ленобласти

ООО «Аврора», ООО «Новые технологии», ОАО «ГлавСтройКомплекс», ГК «УНИСТО Петросталь», ГК «Арсенал-Н», ГК «ЦДС», ООО «ПортЖилСтрой».

Как недавно заявил вице-губернатор Ленинградской области по строительству, в ближайшие 2-3 года вектор жилищного строительства сместится из Санкт-Петербурга в соседний регион. Это утверждение подкрепляется планами по реализации новых проектов КОТ: комплекс разной этажности «Новоселье – Городские квар-

талы» (1,5 млн кв. м на площади 499 га) в Аннинском сельском поселении, малоэтажный жилой комплекс в Сертолово, малоэтажный комплекс «Земляничная поляна» во Всеволожске.

В 2013 году должна быть завершена разработка документов терпланирования городских и сельских поселений Ленобласти, согласно которым предусмотрено увеличение площадей под жилищное строительство. 191 поселение и Сосновоборский городской округ приняли решение о подготовке проектов генеральных планов. Только по генеральным планам поселений, согласованным в III квартале нынешнего года, в границы населенных пунктов включены 1172,7 га сельскохозяйственных земель для использования их под жилищное строительство, преимущественно малоэтажное.

Сегодня в регионе жилье общей площадью более 2,6 млн кв. м строится на 258 площадках. Для сравнения, в феврале 2012 года строительство велось на 226 площадках.



## Объекты, строящиеся во Всеволожском районе Ленинградской области без разрешительной документации (после отзыва разрешения)

Наименование объекта	Строительный адрес объекта	Застройщик
Земли САОЗТ «Ручьи»	многоквартирный жилой дом, поз. 4	ЗАО «УНИСТО»
Земли САОЗТ «Ручьи»	газовая котельная	ЗАО «УНИСТО»
пос. Мурино, земли САОЗТ «Ручьи»	многоквартирный жилой дом	ООО «Полис Групп»
пос. Мурино, земли САОЗТ «Ручьи»	многоквартирный жилой дом	ООО «Рубеж»
пос. Мурино, земли САОЗТ «Ручьи»	жилой комплекс, корпуса 1, 2, 4 и 5	ООО «Созвездие»
Земли ЗАО «Щеглово» (земли сельскохозяйственного назначения, разрешено ведение дачного хозяйства), участки принадлежат ООО «Инвестиционно-строительная компания «Константа»	многоквартирные жилые дома «Квартиры в Щеглово», «Щегловская усадьба»	ООО «Строительная компания «НАВИС»
д. Кудрово, участок 2, корпус 2, земля принадлежит ООО «Универсал Инвест»	многоквартирный дом	ООО «Универсал Инвест»
пос. Романовка, ш. Дорога жизни, 43	многоквартирный жилой дом	Союз долевого строительства
г. Всеволожск, Почтовая ул., 16	многоквартирный жилой дом	ООО «НИКС», ООО «ОДЕЖДА», Всеволожское потребительское общество

Источник: администрация Всеволожского района

### цифра

30%

доля проектов комплексного освоения территорий в Ленобласти

# Михаил Медведев: «Высотные регламенты для Ленобласти должны отличаться по районам»

Эксперты отмечают, что объемы строительства жилья из Санкт-Петербурга все больше будут смещаться в Ленобласть. Михаил Медведев, генеральный директор ГК «ЦДС», рассказал о своем видении развития прилегающих к городу районов Ленобласти, а также подробнее остановился на особенностях реализации проекта «Новое Мурино», который группа компаний реализует во Всеволожском районе Ленобласти. ➔

– Михаил Анатольевич, недавно губернатор Ленобласти Александр Дрозденко встретился с застройщиками, работающими на территории региона, чтобы рассказать им о правилах игры при осуществлении градостроительной деятельности. Вам понятны эти правила игры, вы их принимаете?

– Да, очень приятно, что нас позвали на эту встречу. Обсуждение актуальных вопросов градостроительства в форме диалога власти и застройщиков уже дает плоды. Действительно, сейчас строительный рынок Ленобласти достиг такой стадии развития, что надо формировать общие правила региональной градостроительной политики. То, что было озвучено правительством области на заседании, нам понятно, и мы поддерживаем эти правила. В регионе, где существует множество муниципальных образований и предусмотрена трехуровневая система управления, сложнее выработать единые нормы работы, чем в Петербурге, где роль муниципальных образований в принятии градостроительных решений сведена к нулю. В связи с этим для региона должны быть четко выработаны общие принципы градостроительной политики, равнозначные для всех: областных властей, муниципальных образований, застройщиков и т. д.

– А как насчет снижения высотности, которое предполагают новые градостроительные нормы, принятые правительством Ленобласти в марте? Вас это не смущает как застройщика, который занимается комплексным освоением территорий?

– Давайте разберемся. Речь идет о том, что раньше не было вообще никаких правил по высоте – хоть 5 этажей строй, хоть 25. Сейчас установлены границы: 16 этажей для городских поселений и 12 для сельских. Понижение это или повышение – философский вопрос. Кто строил 5 этажей, сейчас 12 этажей захотят возвести. Постановление, принятое в марте, – это начало формирования общей градостроительной политики Ленинградской области. Возможно, что высотный регламент



для всей области не подойдет, так как она слишком разнородная, район от района очень сильно отличается: на территориях, прилегающих к Санкт-Петербургу, высотное жилищное строительство ведется активно, но есть районы Ленобласти, где ситуация другая. Если в Усть-Луге жилья строят много, то в Приозерском районе нет. Во Всеволожском районе вообще идет бурное развитие. Соответственно, и высотные регламенты должны быть разными, то есть они должны отличаться по районам. И здесь на первое место выходит то самое градостроительное планирование, без которого не получится двигаться вперед. На мой взгляд, установленные в марте высотные регламенты являются первой попыткой определения общих градостроительных правил игры на рынке. При всей их специфике надо понимать, что нормы на отдельных территориях, конечно, будут меняться. То есть если для Приозерского района это нормально, то для Всеволожского района это ненормаль-

но. Но и Всеволожский район разный: с одной стороны, есть Кудрово, Девятикино и Бугры, а с другой стороны, есть поселения за Всеволожском, где о высотном строительстве речи нет. Получается, что даже поселение поселению рознь. Я приветствую эти нормы как установление общих правил игры. Но для каждого муниципального образования надо вести индивидуальные отклонения по высотности в рамках общих правил. Александр Дрозденко по результатам заседания 7 ноября дал поручение до конца года сформировать регламент прохождения процедур отклонения максимальных высотных параметров исходя из плотности застройки. Данные отклонения позволят гибко и разумно корректировать высотные параметры зданий в отдельных муниципальных поселениях. Речь о том, что если раньше МО сами, на свой взгляд определяли, кто и что будет строить, то сейчас к этому процессу подключились областные власти, что, на мой взгляд, очень правильно.

– На заседании задавали много вопросов, а что вас конкретно интересовало?

– Такие встречи полезны именно тем, что можно напрямую задать вопрос о том, какая политика будет вестись в области градостроительства Ленинградской области, в каком направлении надо двигаться. Не только меня, но и всех застройщиков интересуют вопросы о строительстве социальной инфраструктуры: будет ли Ленобласть возводить за свои деньги эти объекты, каким образом передавать детские сады, школы субъектам Федерации, кто будет финансировать их содержание и т. д. Все ответы, которые я хотел получить, я услышал.

– ГК «ЦДС» будет передавать свои социальные объекты на баланс Ленобласти или они останутся коммерческими?

– Мы начнем строить первый детский сад на одном из объектов в Ленобласти в марте 2013 года, а сейчас идут проектные работы. Уже сегодня с уверенностью могу сказать, что он будет государственным. Действительно, бюджет Ленобласти не может обеспечить массовое строительство объектов социальной инфраструктуры на приграничной к городу территории. Я считаю, что было сделано очень разумное и компромиссное предложение со стороны региональных властей. Процедура проста: компания строит объект соцкультбыта. Область смотрит, сколько мы заплатили налогов: если 50% этих средств перекрывает стоимость возведения этого объекта, то проводится аукцион, на котором покупается наш детский сад за бюджетный счет. Первый детский сад по такой схеме был куплен у компании «Арсенал» за 87 млн рублей. По сути, это себестоимость, но у застройщика нет цели зарабатывать на объектах соцкультбыта. Это очень разумно, с одной стороны, привлекая инвесторов на территорию региона, получить дополнительные налоги в область, а с другой, 50% от этих налогов потратить на выкуп социальных объектов у застройщика. Получается двойная польза: будут построены современные жилые кварталы, обеспечены социальной инфраструктурой, и область получит дополнительно 50% налогов вместо нуля. Это хороший стимул. Мы провели расчет

## справка о компании

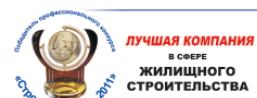
➔ В активе группы компаний «ЦДС» более 40 реализованных, строящихся и разрабатываемых проектов. В настоящее время в портфеле компании более 20 строящихся и разрабатываемых проектов в сфере жилой и коммерческой недвижимости общей площадью более 3,5 млн кв. м, в том числе проекты комплексного освоения территорий. Кварталы реализуются через департамент недвижимости ГК «ЦДС», что позволяет осуществлять стопроцентный

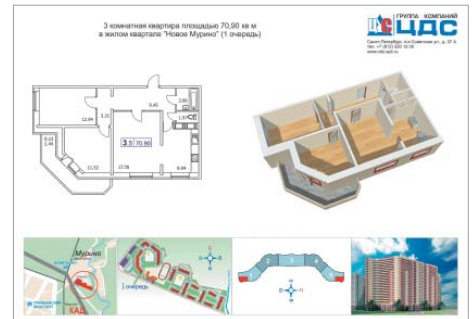
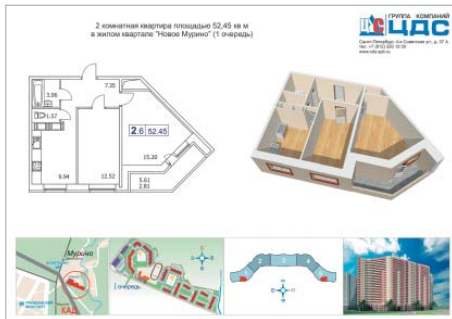
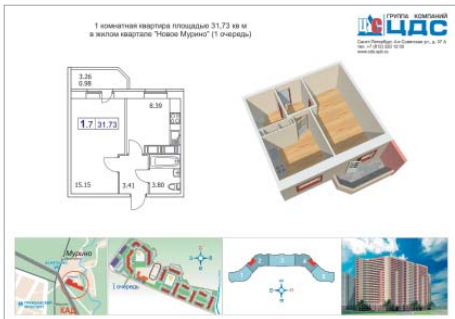
контроль над этим процессом. **Головная фирма группы компаний – ЗАО «ЦДС»** – является членом Союза промышленников и предпринимателей Санкт-Петербурга с 2000 года. Кроме того, она входит в Ассоциацию домостроителей и производителей строительных материалов Санкт-Петербурга и Ленинградской области, а также Санкт-Петербургский союз строительных компаний «Союзпестрой» и НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга».

«ЦДС» одной из первых в Петербурге вступила в СРО НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга». В конце мая 2009 года «ЦДС» получила «Свидетельство о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства». ГК «ЦДС» названа лучшей компанией в сфере жилищного строительства за 2011 год. Правительство Ленинградской области объявило ЗАО «ЦДС» лауреатом конкурса «Лучшая строительная организация

Ленинградской области в 2007 году» в номинации «Массовое жилищное строительство». Политика руководства группы компаний «ЦДС» направлена на дальнейшее развитие и укрепление позиций на строительном рынке Санкт-Петербурга. **Партнеры ГК «ЦДС»:** ОАО «Банк «Санкт-Петербург», АКБ «Инвестиционный торговый банк» (ОАО), ОАО «Сбербанк России», ОАО АКБ «Балтика», ЗАО «КБ ДельтаКредит», ОАО АКБ

«Росбанк», ЗАО «ЮниКредит Банк», ЗАО «СПб – Регион-Ипотека», ОАО «Санкт-Петербургский центр доступного жилья», ОАО «Нордеа банк», АКБ «Абсолют Банк» (ЗАО), ОАО «Промсвязьбанк», ОАО «АЛЬФА-БАНК», ОАО «МТС-Банк» (ОАО), ОАО «Банк Уралсиб», Банк «Возрождение» ОАО, ОАО «Ханты-Мансийский банк».





по такой схеме работы и сделали вывод, что она нас устраивает. Мы уже перерегистрировали тех застройщиков, которые работают на наших объектах в Ленобласти. Эти компании будут платить налоги на прибыль в региональный бюджет.

**– Сколько жилищных проектов ГК «ЦДС» сейчас реализует в Ленобласти?**  
 – В Ленобласть мы вышли в 2005 году, когда уже работали в Петербурге. Сейчас мы ведем 4 проекта комплексной застройки территорий в трех поселениях Всеволожского района: Муринском сельском поселении строятся «Муринский посад» и «Новое Мурино», в Буграх – «Северные высоты», и в Кудрово возводим квартал «Весна».

**– Ощутили ли разницу при ведении работ на территории региона по сравнению с городом?**  
 – Конечно. В каждом субъекте свои правила. Дипломатично могу сказать: что-то сложнее, а что-то проще. Но все происходит по-разному. Город гораздо раньше и проще отрегулирован правилами ПЗЗ, территориальным планированием и т. д. В Ленобласти такое регулирование только началось.

**– Расскажите о проекте «Новое Мурино»: в чем его особенность?**  
 – Это проект комплексного освоения территории объемом 30 га. Сейчас идет возведение первой очереди проекта, а на вторую и третью только объявлены конкурсы. По сути, это современный комфортный квартал, где есть все для жизни. Предусмотрена большая школа, 2 детских сада, гаражи, парковки, благоустройство территории. Уже в течение года на своих объектах мы вводим новый стандарт технического оснащения: устанавливаем современные лифты, металлические двери хорошего качества, которые не нужно менять после заселения, 5-камерные стеклопакеты и т. д. У нас предусмотрена дизайнерская отделка холлов, в одном

кабель-канале широкополосный Интернет, кабельное телевидение, телефон, видеодомофон. Мы работаем в массовом сегменте. Наши квартиры рационально спроектированы. «Новое Мурино» в этом плане не исключение. На оптимальной площади расположены кухня от 9 кв. м, комнаты от 15 кв. м, раздельный санузел, прихожая, лоджия или балкон. За счет отсутствия лишних метров цены на квартиры несут конкурентоспособный характер и остаются доступными для большинства петербуржцев и гостей города. Несомненным плюсом является то, что квартал «Новое Мурино» расположен в пешей доступности от метро «Девяткино».

**– Какие условия предлагает компания для приобретения квартир на этом объекте?**  
 – Мы большой объем жилья строим в массовом сегменте, где сформировался наибольший спрос, при этом объем платежеспособного спроса гораздо меньше, но он увеличивается, так как растет благосостояние граждан. Для многих людей покупка жилья – это большой стресс, ответственность и надежды. Поэтому мы стараемся сделать финансовую составляющую при покупке жилья максимально комфортной.

У нас существует целый ряд программ, позволяющих приобрести квартиры в ипотеку, в рассрочку, в рамках городских целевых программ и субсидий. Все рассчитано для людей, которые не могут позволить себе приобрести жилье путем единовременной выплаты.  
 У ГК «ЦДС» подписаны договоры с 18 банками. Из них 8 чисто ипотечных, а 10 сотрудничают с нами от случая к случаю. Со всеми ипотечными банками мы постоянно создаем индивидуальные программы, отличные от предложений других застройщиков: где-то процентная ставка понижена или уменьшен первоначальный взнос, где-то идет более быстрое рассмотрение документов и т. п. Мы стараемся активизировать именно те механизмы,

которые действительно влияют на процесс приобретения квартиры через ипотеку. У ГК «ЦДС» примерно 20% квартир покупаются посредством ипотеки. Вполне реально довести эту цифру до 40%. Понятно, что ставки в 5% на российском рынке точно не будет, так как есть инфляция, ставка рефинансирования, норма резервирования. Но есть другие привлекательные условия, начиная от минимального взноса и заканчивая длительным сроком выплаты.  
 Параллельно на квартиры в ЖК «Новое Мурино» мы предлагаем рассрочку сроком до полутора лет. В зависимости от первоначального взноса она бывает процентной и беспроцентной.

**– Планирует ли ГК «ЦДС» продолжать строительство жилья в Ленобласти помимо уже реализуемых проектов?**

**И кстати, не хотите «углубиться» в регион?**  
 – Мы везде готовы работать, где есть экономическая целесообразность. Пока мы активны в этих четырех поселениях Ленобласти и здесь же дополнительно покупаем пятна земли. Сейчас рассматриваем возможность покупки земли в Ломоносовском районе, но пока это 50 на 50. Малоэтажкой в ближайшее время заниматься не будем. Хотя сейчас и строим поселок из таунхаусов «Кантеле» в Репино. Но это точечный проект не массового сегмента. В основном же ГК «ЦДС» сосредоточена на многоэтажном строительстве. Отрадно, что сегодня у правительства Ленобласти сформирован очень сильный строительный блок. Люди понимают, что делают. А с такими людьми можно разговаривать и решать градостроительные вопросы в режиме диалога.



# Институт экспертизы в неустойчивом положении

**Ксения Кибич** / Границы между государственной и негосударственной экспертизой были стерты еще в апреле 2012 года. Застройщики получили право направлять проектную документацию и результаты инженерных изысканий в том числе и в коммерческие структуры. Несмотря на то что нормы Градостроительного кодекса РФ вступили в силу больше полугода назад, кардинальных изменений участники рынка не заметили. Хотя в целом реформу называют положительной. По мнению большинства экспертов, прошло не так много времени, на переходный период потребуется больше года. ➔

Фото: Елена Крюкова



Эксперты говорят о том, что рынок между государственной и негосударственной экспертизой распределится примерно поровну

Владимир Андреев, управляющий партнер NAI Besag Projects, отмечает, что все проекты, которые были заявлены до апреля 2012 года, к тому времени уже успели пройти государственную экспертизу. Проекты же, заявленные после введения негосударственной экспертизы проектной документации, еще не успели дойти до стадии экспертизы, поэтому о реальных изменениях можно будет говорить только через год.

Денис Давыдов, президент совета СРО НП «Проектировщики Северо-Запада», уверен, что рынок между государственной и негосударственной экспертизой распределится примерно поровну – крупные заказчики, особенно бюджетные, в основном останутся в государственной структуре, а новаторские и небольшие проекты по большей части будут переходить в частные руки. «Сначала часть проектировщиков, ошибочно полагая, что в негосударственной экспертизе снизится уровень требований к качеству проектирования, постарается в большом объеме перетащить свои проекты в негосударственную экспертизу. Однако убедившись, что все не так просто и за плохое

качество проектирования придется отвечать так же, как и в государственной, будут подстраиваться под новые условия», – говорит эксперт.

По его словам, чтобы недобросовестные экспертизы не устраивали демпинг и не перетягивали на себя большой объем проектов с дальнейшим логичным снижением качества экспертных работ, ведется речь о возможном регулировании ценообразования негосударственных экспертиз. Конкуренция должна касаться качества экспертизы проектов, набора услуг и «технологичности» процесса. В результате на рынке останутся только наиболее серьезные компании, с состоявшимся и уважаемым именем.

Арсений Васильев, генеральный директор управляющей компании группы «УНИСТО Петросталь», главным положительным изменением считает сокращение сроков проведения негосударственной экспертизы. «Пока о порядке судить еще рано, все зависит от квалификации того эксперта, к которому вы обращаетесь с целью проведения негосударственной экспертизы. Чем проще процедура, тем рынок прозрачнее и оперативнее, а чем быстрее рынок, тем выше качество, которого может добиться застройщик, так что можно ждать только положительных моментов от этих изменений», – отмечает господин Васильев.

Еще одним новшеством в законодательстве стало то, что в случае несогласия с заключением экспертизы проектной документации и/или результатов инженерных изысканий застройщик или технический заказчик в течение трех лет может обжаловать заключение экспертизы в экспертной комиссии Министерства регионального развития Российской Федерации.

По мнению Екатерины Богдановой, ведущего юриста компании IQ, появление негосударственной экспертизы дало возможность проверять проектные решения еще на этапе проектной подготовки. «Это очень хорошее поле для инноваций в проектировании. Не секрет, что наука не стоит на месте, появляются новые материалы, технологии и оборудование, которые оптимизируют производство последующих строительных работ для снижения себестоимости строительства и улучшения эксплуатационных качеств будущих объектов. Государственная экспертиза, принимая проект в полном объеме и имея очень жесткие сроки на выдачу итогового заключения, подчас не может всесторонне изучить вопрос с авторскими идеями, и проектировщик заходит в тупик. Негосударственная экспертиза позволяет найти решения в более оптимальном режиме, в результате внедряются новые технологии и материалы», – считает госпожа Богданова.

## НОВОСТИ

### Совет депутатов Всеволожска утвердил местные правила землепользования и застройки

Генеральный план МО город Всеволожск сейчас проходит процедуру согласования в областном правительстве. До сегодняшнего дня проект правил землепользования и застройки Всеволожска дважды выносился на общественные слушания и оба раза был отклонен в связи с тем, что не были учтены замечания самих всеволожцев, которые протестовали против

многоэтажной застройки в микрорайоне Южный. Теперь в окончательном варианте плотность застройки на этой территории снижена с 0,7 кв. м на человека до 0,9 кв. м, а предельная высота сокращена в большей части микрорайона с 51 до 33 м. Вследствие этого предполагается, что в Южном будут строиться дома со средней этажностью 4-6 этажей.

По словам главы администрации Всеволожского района Александра Соболенко, ПЗЗ – это не только дома, но и дороги, сети, социальная инфраструктура. «В связи с сегодняшним решением

депутатов администрация района намерена в индивидуальном порядке с каждым застройщиком приводить их проекты в соответствие с принятым депутатским советом документом», – сказал Александр Соболенко.

### В Лужском районе открыли сразу две котельные

В пос. Плоское и Толмачево начали работу новые газовые котельные общей мощностью 1,5 МВт. Как отметил Юрий Пахомовский, вице-губернатор по ЖКХ и ТЭК Ленобласти, газификация Лужского района будет продолжаться. До

Нового года будет запущена еще одна газовая котельная в Городке-5 (военном городке). Новые котельные смогут обеспечить жителей не только качественным теплом, но и горячей водой. В городе Луга, где многоквартирные дома уже переведены на природный газ, ведется газификация частного жилфонда. В следующем году, по словам вице-губернатора, будет разработана программа оказания финансовой помощи малообеспеченным жителям Ленинградской области при газификации индивидуальных домовладений. За последние годы в области в рамках инвестици-

онной программы ОАО «Леноблтеплоэнерго» введены новые газовые котельные общей мощностью более 270 МВт в Лужском, Всеволожском, Сланцевском, Подпорожском и Бокситогорском районах. Инвестиционная программа «Леноблтеплоэнерго» на 2011-2012 годы составила 663 млн рублей. В 2012-2013 годах будет построено 10 газовых котельных. Котельная в Толмачево была включена в программу газификации среди первоочередных теплоисточников, которые требуют замены. В начале декабря 2010 года здесь произошла коммуналь-

ная авария: 18 жилых домов остались без отопления – на местной котельной вышел из строя котел, была заморожена система теплоснабжения. Отсутствие резервного котла и техническое состояние котельной оставляли желать лучшего. Теперь жильцы дома надежно обеспечены теплом. На территории Толмачевского городского поселения действуют 6 котельных, четыре из них – муниципальные. Котельные расположены в населенных пунктах Толмачево, Жельцы, Живой Ручей и Плоское. Они снабжают теплом 66 жилых домов общей площадью 68 257 кв. м.

## Строители и власть: диалог на новом уровне

14 декабря 2012 года в здании правительства Ленинградской области состоялся VI Съезд строителей. На мероприятии были подведены итоги работы регионального строительного комплекса за текущий год и поставлены задачи на 2013 год. ➔

Фото: Нина Крюкова



Александр Дрозденко:  
«Как построишь, так и будешь жить»

В работе съезда приняли участие губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко, вице-губернатор региона по строительству Георгий Богачев, председатель Общественного совета по вопросам координации деятельности СРО в Санкт-Петербурге в сфере строительства Александр Вахмистров, руководители строительных компаний региона, Ленинградского областного союза строителей, саморегулируемых организаций.

Александр Дрозденко обратился с приветственным словом к участникам съезда: — Хочу отметить стабильное развитие строительной отрасли нашего региона за последние годы. Из года в год мы входим в десятку регионов-лидеров по вводу жилья. Сегодня по целому ряду показателей наблюдается стабильный рост. Только за 9 месяцев 2012 года объем выполненных работ по виду деятельности «строительство» составил более 95 млрд рублей, что на 18% выше уровня прошлого года. Быстрыми темпами растут объемы производства строительных материалов. А самое главное, что растет и заработная плата. Ее средний размер по отрасли сегодня составляет 33 тыс. рублей — это более чем на 30% выше, чем средняя заработная плата в целом по Ленинградской области.

Одна из основных задач, которые я сегодня вижу для строительной отрасли, — это улучшение качества строительной продукции. В связи с этим в регионе рождаются проекты, направленные на создание новых высокотехнологичных производств. При этом мы не забываем об уже действующих предприятиях. Производится их реконструкция и модернизация. Поистине значимым событием не только для Ленинградской области, но и в целом для страны стало

завершение строительства Тихвинского вагоностроительного завода — машиностроительного гиганта. Полная производственная мощность его составляет 13 тыс. вагонов в год.

Высокие темпы строительства помогают решать и некоторые социальные проблемы, создавать альтернативную занятость для удаленных районов Ленинградской области. В июле этого года группа строительных компаний «МЕТТЭМ» закончила строительство домостроительного комбината в Сланцах. Помимо значительной производственной мощности — 0,5 млн кв. м стеновых панелей в год — комбинат позволил трудоустроить жителей города Сланцы. Впереди у нас не менее крупные высокотехнологичные проекты. Наша главная задача — рост числа высокоэффективных предприятий, расположенных на территории региона, которые были бы способны предложить строительному рынку конкурентоспособную по цене и по качеству продукцию. Уверен, что и в следующем году мы сохраним темпы развития и модернизации строительной отрасли. Для этого активно продолжается ре-

ализация крупных проектов. В том числе строительство четырех кирпичных заводов: в Ломоносовском, Кингисеппском, Волховском и Лужском районах, двух домостроительных комбинатов: во Всеволожском и Волховском районах.

Безусловно, задачи роста объемов строительной индустрии не являются для нас самоцелью, но должны быть направлены на обеспечение наших жителей доступным и комфортным жильем. В этом контексте не могу не отметить реализуемые крупные инвестпроекты комплексного жилищного строительства. Это «Новый Оккервиль», «Семь столиц», «Капитал», «Эланд», «Новое Мурино». Отмечу, что их реализация предполагает строительство на придомовой территории не только большого количества жилья, но и современной инфраструктуры, включающей в себя детские сады, школы, магазины и другие социальные объекты. По такому же принципу в Кингисеппском районе будет строиться новый населенный пункт в районе пос. Усть-Луга.

Темпы жилищного строительства мы не снижаем. За 10 месяцев 2012 года объем

вырос почти на 10% к предыдущему году, и снижаться он не будет. Вместе с тем еще раз хочу подчеркнуть, что это будет жилье в соответствии с современными требованиями к качеству жизни, оснащенности всей необходимой инфраструктурой. Это наша принципиальная позиция. Вы знаете, что мы предложили строителям новые условия по строительству социальных объектов. Это так называемые условия «налоги в обмен на социальные объекты», когда мы предлагаем всем крупным строительным компаниям регистрироваться на территории Ленинградской области, платить налоги в местный и областной бюджет. При этом мы предполагаем не менее 50% налогов направить обратно строительным компаниям на выкуп социальных объектов, которые они будут строить при реализации своих проектов.

Мы продолжаем принимать активное участие в реализации программ поддержки различных категорий граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий. Жители области получают различные формы финансовой поддержки для улучшения жилищных условий. Цифры говорят сами за себя. В 2011 году в областном бюджете на улучшение жилищных условий жителей региона было выделено средств в 7 раз больше по сравнению с 2010 годом. А в 2012 году финансирование еще увеличено в 1,5 раза. Невозможно говорить о повышении качества жизни людей без возведения новых социальных объектов и ремонта уже существующих. В 2012 году из средств областного бюджета на эти цели выделено 3,5 млрд рублей — на 1,5 млрд рублей больше, чем в 2011 году.

Отдельно хочу отметить, что Ленинградская область достойно отметила 66-ю годовщину победы нашего народа в Великой Отечественной войне. Мы правильно расценили приоритеты и полностью выполнили указ президента РФ об обеспечении жильем нуждающихся ветеранов, и за это отдельно спасибо вам, строители Ленинградской области.

Дорогие друзья! Уверен, что наращивание потенциала строительного комплекса, высокий профессионализм и мастерство его тружеников позволят и в дальнейшем добиваться успехов в осуществлении планов на благо жителей нашего региона. В народе говорят: «Что посеешь, то и пожнешь». Перифразируя эту поговорку, скажу: «Как построишь, так и будешь жить». Своим трудом вы вносите большой вклад в обустройство жизни жителей нашего региона. Уже сегодня мы видим, как окружающая действительность меняется к лучшему. Появляются современные дома, объекты социнфраструктуры, магазины. Преображается внешний облик наших городов и поселков. Верю, что и в дальнейшем мы будем сотрудничать так же продуктивно на благо жителей нашего региона. Примите искренние слова благодарности за ваш труд, профессионализм и верность выбранному делу.

### МНЕНИЕ



Александр Гримтлин, генеральный директор ОНП «Инженерные системы»:

➔ Кроме цифровых показателей и замечательных планов мне показалось особенно интересной идеей, высказанной губернатором о налоге в обмен на объекты соцкультбыта. Это, конечно, очень перспективная тема. Мне кажется, она приведет к притоку юридических лиц, инвестиций. Такая возможность для строительных фирм крайне привлекательна, поскольку позволяет им развиваться. С другой стороны, бюджет идет на определенные целевые траты, но это правильное решение. У нас сейчас нет чрезвычайного положения, никакой войны и не будет. И вообще надо думать не только о счастье будущих поколений, но и о том, чтобы максимально облегчить жизнь людям сегодня. А инфраструктура — одна из важных составляющих комфортной жизни. Что же касается вопросов в строительной отрасли, требующих скорейшего разрешения, думаю, очень сильно «наболело» качество выполняемых работ, что связано с падением уровня профильного высшего образования. «Сдало» и профессионально-техническое образование. Есть, наверное, и другие сложные вопросы, поэтому считаю, что качество строительства во всех его составляющих требует самого пристального внимания.



## Георгий Богачев: «Градостроительная политика Ленинградской области не может строиться в отрыве от Санкт-Петербурга»

**Екатерина Костина** / Об итогах развития инвестиционно-строительного комплекса Ленинградской области в 2012 году и задачах на 2013 год рассказал Георгий Богачев, вице-губернатор Ленобласти по строительству.

— Уважаемые участники съезда, уважаемый Александр Юрьевич! Приятно и волнительно выступать с этой трибуны. В 6-й раз проходит Съезд строителей Ленинградской области. Проходит он в переломный этап для строительного комплекса региона. Потому что очевидно, что в преддверии окончания 2012 года можно уже с полным основанием сказать о качественном и широкомасштабном росте основных показателей деятельности строительного комплекса Ленобласти. Сегодня строительный комплекс региона все больше укрепляется и занимает ведущие места в РФ.

Для правительства Ленинградской области это тем важнее, потому что власть уделяла, уделяет и собирается уделять еще больше внимания строительному комплексу, учитывая его динамичное, я бы сказал, бурное развитие. Я кратко остановлюсь на основных итогах 2012 года.

Рост основных показателей деятельности строительного комплекса Ленинградской области свидетельствует о достаточно высокой эффективности его развития. Так, по оценке Минрегиона, за январь-октябрь 2012 года Ленинградская область вошла в десятку лидеров среди субъектов страны по вводу жилья с показателем 438,8 кв. м на 1 тыс. человек. В рамках проводимых Министерством регионального развития Российской Федерации ежемесячного мониторинга процессов в реальном секторе экономики Ленинградская область по индексу инвестиционной привлекательности стабильно занимает второе-третье место, уступая в 2012 году Краснодарскому краю и Тюменской области. И во многом, безусловно, это заслуга строительного комплекса, потому что огромный объем инвестиций направляется именно в эту отрасль.

За 9 месяцев этого года крупными организациями освоены инвестиции в основной капитал в сумме 212 млрд рублей.

**Рост производства основных строительных материалов в Ленинградской области в 2012 году по сравнению с 2011 годом, %**



**За январь-ноябрь 2012 года было введено 894 тыс. кв. м, что составляет 111% к уровню прошлого года**

Объем инвестиций строительной отрасли за 2012 год составит порядка 18 млрд рублей (это 140% к 2011 году).

За период с января по октябрь 2012 года объем выполненных работ по виду деятельности «строительство» составил 95,410 млрд рублей, что составляет 118% к соответствующему периоду прошлого года.

Средняя начисленная заработная плата в строительстве составила 33 168 рублей, что почти на 10% выше уровня 2011 года и на 32,2% выше среднего уровня заработной платы по Ленинградской области.

Промышленность стройматериалов, которая традиционно очень сильна в Ленобласти, особенно с вводом новых производств, также продемонстрировала рост показателей. Увеличилось производство основных строительных материалов: нерудных – на 12%, цемента – на 15%, железобетонных изделий и конструкций – на 13%, кирпича строительного – на 13%.

Рассматривая строительный комплекс Ленинградской области, нельзя не сказать об инвестиционных проектах, развитие которых было бы невозможно без уверенности инвесторов в поддержке со стороны

органов исполнительной власти региона и в тех перспективах, которые они имеют.

В регионе реализуется много крупных высокотехнологичных инвестиционных проектов, направленных как на создание новых объектов, так и на расширение и реконструкцию действующих. В 2012 году уже завершена реализация нескольких таких проектов. Построено предприятие по производству железнодорожных вагонов и тележек в Тихвинском районе – ЗАО «Тихвинский вагоностроительный завод» проектной мощностью 13 тыс. вагонов, 65 тыс. колесных пар. Объем инвестиций составил 1 млрд USD.

Буквально на днях, 12 декабря 2012 года, Группа ЛСР осуществила производственный запуск кирпичного завода в Кировском районе Ленинградской области. Объем инвестиций в проект составил около 10 млрд рублей. Новый завод Группы ЛСР станет крупнейшим производителем кирпича в России. Отмечу, что сегодня по качеству керамических изделий Ленинградская область находится далеко впереди всей России.

Мы завершили строительством строительного комбината мощностью 500 тыс. кв. м стеновых панелей в год в Сланцевском районе, а также ввели в работу деревообрабатывающие цеха в Подпорожском и Ломоносовском районах. Кроме этого, в работу запущено предприятие по производству трансформаторных подстанций мощностью 450 штук в год в Тосненском районе и еще многие проекты, перечисление которых заняло бы слишком много времени.

Ситуация в жилищном строительстве на территории Ленинградской области продолжает неуклонно изменяться в положительную сторону с точки зрения показателей по вводу жилья. Объемы жилищного строительства выросли в 1,6 раза – с 672 тыс. кв. м в 2006 году до 1 млн 76 тыс. кв. м в 2011 году. Миллионный рубеж достигнут в кризисный для всей экономики и для строительной отрасли в частности период.

Сегодня мы можем говорить, что уже за январь-ноябрь 2012 года было введено 894 тыс. кв. м, что составляет 111% к уровню прошлого года. И я уже могу сейчас сказать, что у нас в преддверии выдачи разрешений находится очень много объектов, которые мы введем если не в 2012 году, в связи с тем что будем принимать только готовые объекты, то в 2013 году. Таким образом, мы серьезно увеличим показатели по вводу. Я уверен в этом.

Традиционно по объемам ввода жилья в 2012 году лидируют Всеволожский, Ломоносовский, Гатчинский и Выборгский районы Ленинградской области.

В настоящее время на территории региона строительство жилых домов ведется на 253 строительных площадках общей площадью возводимого жилья 2 млн 516 тыс. кв. м (еще в феврале 2012 года строительство осуществлялось на 226 строительных площадках).

Следует отметить тот факт, что покупатели жилья все больше проявляют

### МНЕНИЕ



**Николай Крутов, председатель Комитета по строительству Ленобласти:**

— Все вопросы, которые поднимались на съезде, безусловно, очень важные. С другой стороны, они настолько очевидны, что по-другому и жить нельзя. Пока у нас не будет в достаточном объеме готовой документации по планировке территорий, пока площади под строительство не будут инженерно подготовлены, нормальным строительством все, что сейчас происходит, назвать нельзя. Поэтому говорили на съезде ровно о том, что необходимо, чтобы стройка на территории региона вошла в нормальный ритм, а качество возведения жилья повысилось. Буквально на днях было заседание Координационного совета Санкт-Петербурга и Ленинградской области, продолжают вырабатываться правила взаимоотношений между органами исполнительной власти, органами муниципальных образований и компаниями, занимающимися комплексным освоением территорий. Я надеюсь, что совместная работа двух субъектов Федерации пройдет успешно и эти правила будут выработаны.



интерес к строящимся жилищным объектам в Ленинградской области. Здесь играет роль не только экономический фактор – в некоторых проектах стоимость 1 кв. м на 10-15% меньше, чем в Санкт-Петербурге, но и комфорт проживания, безопасность, лучшая экологическая обстановка, меньшая плотность застройки, которая дает определенные преимущества.

Я хотел бы остановиться на том, чего мы ждем от будущего, и какие вызовы ставит перед нами жизнь. А эти вызовы достаточно серьезные.

На мой взгляд, Ленинградская область и ее строительный комплекс находятся на переломном периоде, который определяет две основные тенденции. Первая – это очевидная тенденция смещения объемов строительства из Санкт-Петербурга в Ленобласть. Если мы традиционно привыкли, что город на Неве в год сдает 3 млн кв. м, а Ленобласть – 1 млн кв. м, то я уверен, что в ближайшие 3-4 года мы увидим совершенно противоположную картину. Общая цифра останется примерно той же – 4 млн кв. м, только три из них будут строиться в Ленобласти, а 1 млн кв. м – в Санкт-Петербурге. Но при этом надо понимать, что возможности инфраструктуры – социальной, транспортной, инженерной – давно исчерпали себя. И это вторая тенденция.

Две эти тенденции, конечно, порождают необходимость выработки новой градостроительной политики и документов территориального планирования. Как вы знаете, Ленинградская область этим сейчас активно занимается в преддверии наплыва, цунами инвестиций, которые мы ожидаем в строительстве жилья. Наша задача – не остановить это цунами, а поставить на его пути некие волнорезы, чтобы оно оставила всю свою живительную силу, но при этом потеряло разрушительную мощь.

Понятно, что градостроительная политика Ленинградской области не может строиться в отрыве от Санкт-Петербурга. Необходимо делать увязку генерального плана города и генпланов областных поселений. Уже на сегодня мы отчетливо видим, что происходит взаимная интеграция строительного сообщества



Участники съезда констатировали, что градостроительная политика Ленинградской области не может строиться в отрыве от Санкт-Петербурга

## Огромную важность приобретает как вопрос социальной ответственности застройщика, так и социального партнерства власти и строительного сообщества

города и региона. Основная тенденция, наиболее мощная – это промышленность стройматериалов Ленобласти, но крупные девелоперы, застройщики – это традиционно петербургские фирмы, которые все активнее приходят в Ленинградскую область.

К сожалению, сегодня мы видим, что далеко не все ведущие застройщики присутствуют на этом съезде. При этом мы видели, что на съезде строителей Санкт-Петербурга тоже происходят вещи, которые делают его куцым. Я бы предложил «ЛенОблСоюзСтрою» совместно с СОО Санкт-Петербурга подумать над тем, чтобы в следующем году провести совместный съезд.

На всем этом фоне огромную важность приобретает как вопрос социальной ответственности застройщика, так и социального партнерства власти и строительного сообщества. Мы сегодня вот эту политику проводим в жизнь. И власть должна понимать, что сегодня, на этом переломном этапе, мы отвечаем за будущее. Та обстановка, которая складывается в ближайших к Санкт-Петербургу сельских поселениях Ленобласти, показывает, что так жить нельзя. И сегодня мы находим понимание у застройщиков в том, что надо приводить все в порядок. Я призываю и строительное сообщество, и власть больше идти навстречу друг другу, понимать, что мы строим далекое будущее.

### МНЕНИЕ



**Игорь Бойченко,**  
технический директор ОАО «Главстрой-комплекс»:

– Озвученная программа действий по реализации серьезных задач всем понятна. Рамки, в которых работает и будет работать строительный комплекс Ленобласти, были известны и до этого, но сегодня по некоторым позициям прозвучали конкретные разъяснения. Это в особенности касается градостроительных вопросов и принятых в Ленобласти региональных нормативов. Конечно, жилье не должно строиться в отрыве от объектов социально-культурного назначения. Строители, разрабатывая проекты планировок, должны предусматривать необходимые территории для строительства детских садов, школ и других объектов. Разумеется, большая проблема в свете сегодняшней урбанизации – это наличие необходимого количества парковочных мест.

Строителей волнует разработка генеральных планов и правил землепользования и застройки в муниципальных образованиях. Если генеральные планы еще не в большой степени влияют на реализацию задач, которые стоят перед конкретным застройщиком, то правила землепользования и застройки напрямую воздействуют и на возможность получения разрешения на строительство, и на вопросы сдачи построенного жилья. И конечно, муниципальные образования в этом плане должны работать более эффективно. Можем лишь обращаться к органам государственной власти с настоятельной просьбой, а может быть, даже и требованием на жестком контроле держать решение этих задач муниципальными образованиями. Что касается награждения компании «Главстройкомплекс» почетным дипломом, то мы, конечно, признательны за такую оценку нашего повседневного труда. Но у строителей, как известно, нет предела совершенству. Поэтому мы не расслабляемся, а будем стремиться достичь еще больших высот. Сегодня мы ведем строительство жилья во Всеволожске, на очереди проекты в Новодевятино, где сейчас разрабатывается проект планировки, завершаем строительство объекта объемом 50 тыс. кв. м в Санкт-Петербурге. Кроме этого, в планах возведение жилых домов в городе Выборге. Мы уже получили разрешение на строительство, проект прошел экспертизу.

### МНЕНИЕ



**Евгений Домрачев,** председатель Комитета по архитектуре и градостроительству Ленобласти:

– Проблема у нас одна – слишком часто меняется законодательство. С 2005 года в Градостроительный кодекс было внесено 36 принятых законодательных актов, по сути дела, очень многое изменяющих и влияющих в том числе и на деятельность строительного комплекса. Эта чехарда и лихорадит строительную отрасль.

Инвестиционно-строительный процесс длителен: не менее 3 лет происходит строительство, до 2 лет занимает проектирование. И на это накладываются новшества по процедуре согласования. Это, считаю, самый большой момент.

Я не драматизирую, что с 1 января 2013 года в отсутствие генпланов жизнь остановится – их просто будут более активно разрабатывать и утверждать. О чем, кстати, и вице-премьер РФ Дмитрий Козак говорил. Усилится контроль со стороны Генпрокуратуры. Нет генплана – значит, нельзя инвестору разрабатывать проект планировки. Нет ПЗЗ – нельзя выдавать разрешение на строительство.

Идея уравнивания статуса городских и сельских поселений, которую приходится слышать в связи с ограничением этажности региональными градостроительными правилами, абсурдна. Считаю, это повлечет еще большую вакханалию. Как можно уравнивать образ жизни селян с их приусадебными участками, трудом на поле, и жителей городского поселения, где более урбанизированная территория, где совершенно другой образ жизни и необходимость, условно

говоря, пешком ходить на завод, фабрику или иное место приложения труда?

Территории, прилегающие к Санкт-Петербургу, практически нивелированы. У инвестора, застройщика есть возможность вести более плотную, фактически городскую застройку. Отмечу, что раньше в нормах было четкое ограничение высоты для сельских поселений – до 5 этажей. Но в Мурино ведется застройка в 27-30 этажей. При этом слишком медленно застройщики «поворачиваются лицом» даже не к нам, а к тем проблемам, которые могут возникнуть в будущем. Как проектировать привокзальную площадь – территорию, где будет около 10 тыс. населения, – без школы вообще? Нельзя! А потом нас обвиняют в предвзятом отношении.

К проекту процедуры отклонения сейчас есть претензии в том, что это вызовет коррупцию, деление на привилегированных и непривилегированных застройщиков. Это правильное опасения. Поэтому надо отработать документ, чтобы он был действительно прозрачным, понятным по порядку внесения разрешения на отклонение от региональных нормативов на конкретной территории в отдельных поселениях в особых случаях. Если проект планировки отменен, по закону требуется разработать новый. А если строительство уже начато или здание уже построено? Не сносить же его. Вот это те самые «особые случаи». Да и само Мурино уникально. На территории сельского поселения есть метро. Это серьезнейший узел притяжения. Поэтому к Мурино, естественно, будет особое внимание и особое отношение.



## Александр Вахмистров: «Происходящее в Ленинградской области и есть инновации»

**Татьяна Крамарева /** Александр Вахмистров, первый вице-президент Национального объединения строителей, председатель Общественного совета по вопросам координации деятельности саморегулируемых организаций в Санкт-Петербурге в сфере строительства, на съезде областного строительного комплекса проиллюстрировал высокую степень взаимодействия между НОСТРОЙ, саморегулируемыми организациями в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, а также Российским союзом строителей. ➔

– Взаимодействие НОСТРОЙ и всех саморегулируемых организаций здесь, в Санкт-Петербурге и в области, с Российским союзом строителей очень хорошее. Для иллюстрации я хотел бы остановиться на трех моментах. Первое – это вопросы технического регулирования. Поскольку мне приходится вести в НОСТРОЙ эту тему уже на протяжении многих лет, должен отметить, что строители Ленинградской области, входя в различные некоммерческие партнерства, провели большую работу, и сегодня стандарты НОСТРОЙ приняты практически во всех СРО и, соответственно, во всех строительных подразделениях Ленинградской области.

Второе направление – это снижение административных барьеров. Это подробно обсуждалось на Дне саморегулирования. И здесь наряду с правильной, четкой градостроительной экономической политикой в области жилищного строительства, о которой сегодня говорил Александр Юрьевич Дрозденко (налоги в обмен на социальные объекты), я бы хотел, чтобы область выработала четкие, понятные правила игры на региональном строительном рынке. Для этого наличие исходные моменты. Убежден, что есть желание руководства области на всех уровнях, начиная от губернатора и заканчивая сотрудниками Комитета по строительству. Есть такое желание и у представителей строительных организаций. Есть, соответственно, указ президента РФ и «дорожная карта» сокращения административных барьеров. И этим мы должны заниматься. Я сам готов принять участие, чтобы в рамках «дорожной карты» Ленинградская область показала пример снижения административных барьеров. Это не всездозволнительно – это просто четкие, понятные правила и упрощение всех административных процедур.

Третье направление – производство строительных материалов. Александр Юрьевич в своем вступительном слове уже говорил о тех новых комбинатах, которые строятся и уже введены в эксплуатацию. И действительно, сегодня Ленинградская область становится, на мой взгляд, пространством концентрации производства строительных материалов по-настоящему мирового качества, конкурентоспособных.

Я могу проиллюстрировать это на примере Группы ЛСР – это строительство нового цементного завода по последним технологиям в Сланцах. Это и большой объем капиталовложений, и действительно сильный продукт, который способен конкурировать с любым не только отечественным производителем, но и зарубежным аналогом. Мы в Гатчине заканчиваем формирование современного железобетонного кластера. И в виде шутки – а в каждой шутке есть только доля шутки – скажу, что совсем недавно в знаменательный день и время – 12 декабря 2012 года в 12 часов, когда прези-



Александр Вахмистров: «Я сам готов принять участие, чтобы в рамках «дорожной карты» Ленинградская область показала пример снижения административных барьеров»

дент нашей страны выступал с посланием, в котором наряду с целым рядом задач дальнейшего развития общества, страны, он говорил и о развитии жилищного строительства, и о доступности жилья, и о применении современных технологий и материалов – именно в Ленинградской области, в г. Никольское Тосненского района, открылась первая линия самого крупного и самого современного кирпичного завода в Европе. Когда заработают все три линии, плановый выпуск составит 220 млн штук в год. Мы открывали первую линию на 120 млн штук. Если бы это был единственный пример, можно было бы сказать, что это просто исключение. Но ничего подобного. В прошлом году открылся по таким

же современным технологиям Рябовский кирпичный завод. Слова «модернизация», «инновация» – уже избитые, на них никто не обращает внимания. Но то, что происходит сегодня в Ленинградской области, по-настоящему это и есть. Уверен, не только в области производства строительных материалов, но и в других сферах. Это создание современных производств и с высокой культурой производства, и с высокой зарплатой работников.

Готов, Александр Юрьевич, попросить и пожелать, чтобы те начинания, которые сегодня и вами сделаны, работали системно. Убежден, что Ленинградская область действительно будет в ближайшее время самым процветающим регионом.

### МНЕНИЕ



**Юрий Павлючков, помощник президента Российского союза строителей:**

– Численность работников строительного комплекса России составляет почти 5,5 млн человек. Строительный комплекс дает почти 7% ВВП страны, обеспечивает до 8% занятости населения. В 2012 году объем выполненных работ уже составляет свыше 4 трлн рублей, что больше почти на 2%, чем в 2011 году. Российский союз строителей очень волнует такие проблемы, как административные барьеры, дефицит инженерно подготовленных территорий для ведения строительных работ, очень дорогие кредиты для строительных нужд, низкая производительность труда в строительстве. В России производительность труда составляет всего около 21% от уровня США и 33% от европейского уровня. На строительном рынке наблюдается дефицит квалифицированных кадров, особенно среднего звена и рабочих специальностей. Бесспорно, эту проблему надо решать и повышать роль подготовки кадров в отрасли. К сожалению, на отдельных российских территориях наблюдается трение между СРО и союзами строителей на местах. Некоторые не понимают, что мы все – звенья одной цепи, две стороны одной медали. Это создает определенные сложности и трудности в эффективности работы. Союз строителей Ленинградской области – сегодня один из самых передовых отрядов в союзе строителей России. Мы уверены, что дальнейшая работа строительных организаций Ленобласти будет еще более способствовать процветанию региона.

### МНЕНИЕ



**Валерий Субханкулов, председатель правления ОАО «Ганзакомбанк»:**

– Значимые результаты 2012 года для строительного сектора Ленинградской области – это активизация его деятельности и возможности выхода на новые объемы жилищного строительства. Ленинградская область обладает всем необходимым потенциалом для того, чтобы создать комфортные условия проживания в регионе. И если руководству региона и строительного сектора удастся перевести этот потенциал в практическую плоскость для населения, это станет наилучшим итогом.

Однако скорейшего разрешения требует упорядочение взаимоотношений между органами власти и инвестиционным комплексом (в самом широком понимании). Необходим и полноценный диалог с населением.

ОАО «Ганзакомбанк», со своей стороны, пытается решить сегодня несколько социальных задач. Первая – это решение проблемы дольщиков. Фактически мы готовы профинансировать целевым образом завершение «неблагополучного» строительства в г. Гатчине без привлечения дополнительных денежных средств со стороны дольщиков. При этом речь идет о возможности выделения на инвестиционных условиях земельного участка, чтобы реализовать жилищный проект на этой территории по привлекательной инвестиционной схеме. Земли свободные есть, возможности для строительства есть перспективы привлечения инвестиционных ресурсов на этом фоне выглядят вполне реально. Соответственно, мы хотим использовать новый инструмент проектного финансирования для реализации пилотного объекта и продемонстрировать, как могут взаимодействовать инвестиционные институты и органы исполнительной власти. Сроки реализации будут зависеть от решений, принимаемых на уровне правительства Ленинградской области, аппарата полномочного представителя Президента РФ в СЗФО и муниципалитета.



## Ленобласть утвердит процедуру отклонения от региональных норм

**Татьяна Крамарева** / Глава областного Комитета по архитектуре и градостроительству Евгений Домрачев акцентировал внимание участников VI ежегодного съезда строительного комплекса Ленинградской области на изменениях в Градостроительный кодекс, внесенных за 2012 год. Прежде всего в части государственной экспертизы проектной документации. ➔

— За прошедший год изменения в Градостроительный кодекс вносились 4 раза. Это изменения в вопросах, связанных с размещением объектов культурного наследия и связанных с ними особенностей согласования документации по территориальному планированию и правилам землепользования и застройки. Наиболее значимые изменения коснулись вопросов, связанных с государственной экспертизой проектной документации, — вопросов выдачи разрешений на строительство и ввод объектов в эксплуатацию. Как вы знаете, сроки введения в действие Градкодекса в части подготовки документов территориального планирования переносились 4 раза. 11 декабря состоялось заседание правительственной комиссии под председательством вице-премьера Дмитрия Козака о рассмотрении подготовки системы документов территориального планирования на территории Российской Федерации. Что прозвучало сигналом — большое действие

Градкодекса переноситься не будет. Это очень существенно коснется строительного комплекса в целом: нельзя будет при отсутствии генеральных планов населенных мест и генеральных планов поселения изменять границы населенных мест, изменять категорию назначения различных земель, а также разрабатывать проекты планировки территории под различные виды строительства. При отсутствии правил землепользования и застройки (ПЗЗ) нельзя будет выдавать разрешения на строительство и принимать объекты в эксплуатацию.

В Ленинградской области в целом завершается подготовка правил землепользования и застройки городских и сельских поселений, в основном это касается населенных пунктов, где наиболее активно ведется строительство. На сегодняшний день утверждены ПЗЗ на территории почти 70 поселений. В активной фазе завершения практически во всех остальных: правила землепользования и застройки будут рассмотрены

и утверждены в течение I-II кварталов следующего года.

По генеральным планам, конечно, ситуация обстоит несколько хуже. Это связано с принципиальной политикой прежнего губернатора. Ленинградская область одной из первых приняла закон о местном самоуправлении, и эти полномочия были переданы в ведение муниципалитетов первого уровня. Однако важно не только принять полномочия и выполнять обязательства. А обязательства заключаются в самостоятельной подготовке муниципальных образований генеральных планов. На сегодня утверждены генеральные планы на территории только 36 поселений. В активной фазе согласования соответствующие документы еще почти 70 поселений (их генпланы, думаю, будут утверждены в течение первого полугодия). Остальные — это в основном отдаленные районы, отдаленные сельские поселения — тоже ведут подготовку, которая, по заверениям глав администраций, должна быть завершена также к концу 2013 года. Это то, что касается федерального законодательства. Но, как вы знаете, субъектам дано право разрабатывать региональные нормативы.

Ленинградская область в числе других субъектов РФ приняла региональные нормативы, которые вступили в действие с 28 мая этого года. Реакция строительного сообщества неоднозначна, но в целом гражданами приняты и вступление в силу нормативов было воспринято нормально, даже положительно. Существенные пункты нормативов — ограничения по этажности и по плотности застройки. Принятие этих нормативов, подчеркну, направлено на благо

населения, на создание комфортной среды обитания. Они подготовлены на основе федерального законодательства с учетом специфики Ленинградской области.

Так, с учетом демографической структуры уменьшена емкость в дошкольных и школьных учреждениях, количество озеленения. При этом увеличено количество необходимых парковочных мест и прочих элементов планировочной структуры. В региональные нормативы уже вносились поправки, разрешающие тем застройщикам, кто утвердил ранее проекты планировок, получить градостроительные планы земельных участков, оставить в силе те показатели, которые были мною названы. Процедура согласования отклонений от региональных нормативов — в стадии финишной разработки. Проект постановления согласовали практически все профильные комитеты, кроме Комитета правового обеспечения. Ориентировочно документ будет утверждён правительством в I квартале 2013 года.

Процедура согласования отклонений будет прописана пошагово, информация будет размещена в открытой печати, на нашем сайте.

Согласно региональным градостроительным нормативам, территория Ленинградской области поделена на три зоны. Самая высокоурбанизированная — зона, которая прилегает к границам Санкт-Петербурга: там этажность в сельских поселениях по региональным нормативам возможна до 12 этажей, в городских — до 16. В первую очередь это связано с безопасностью проживания. По этому же пути, кстати, пошла Московская область, так что мы не первопроходцы в этом плане.



Евгений Домрачев: «В Ленинградской области в целом завершается подготовка правил землепользования и застройки городских и сельских поселений»

## Награды по заслугам

**Екатерина Костина** / На VI Съезде строителей Ленинградской области достижения отраслевых компаний и их представителей были отмечены наградами. ➔

Губернатор Александр Дрозденко вручил награды Министрства регионального развития РФ и Ленобласти. Звание «почетный строитель России» в 2012 году присуждено: Заградских Дмитрию Александровичу, генеральному директору ЗАО производственная фирма «Октан», и Пастухову Александру Ивановичу, техническому директору ООО «Петролайн». Грамоты Минрегиона РФ получила Боярская Наталья Евгеньевна, главный бухгалтер ГАУ «Леноблогосэкспертиза», и Захаренко Владимир Алексеевич, главный инженер

Ленинградского областного государственного предприятия «Сланцевское дорожно-ремонтное строительное управление». Благодарность губернатора Ленобласти вручена Помойшикову Максиму Сергеевичу, заместителю начальника отдела продаж ОАО «Главстройкомплекс». Диплом Законодательного собрания Ленобласти из рук заместителя председателя областного парламента Алексея Белоуса получила Сидоровская Нина Ивановна, инженер-экономист производственно-технического отдела ЗАО

«Мостостроительный поезд № 46 ОЖД». Грамотой законодательного собрания Ленобласти награждено ЗАО «Концерн «Титан-2». Также парламентарий вручил грамоты и ценные подарки от ГД РФ Ершова Вячеслава Васильевича, генерального директора ООО «Консент-строй», и Мельника Юрия Григорьевича, ведущего инженера-технолога ЗАО «Толмачевский завод бетонных и металлических конструкций». Победителей конкурсов «Лучшая строительная площадка - 2012» и «Лучший

бытовой городок - 2012», прошедших в рамках проекта «Регион созидания», организовал Георгий Пара, председатель Территориального комитета по Санкт-Петербургу и Ленобласти профсоюза работников строительства и промышленности строительных материалов РФ. Он вручил диплом первой степени в номинации «Лучшая строительная площадка Ленинградской области» ООО «Главстройкомплекс» и диплом первой степени в номинации «Лучший бытовой городок Ленинградской области» — ОАО «Мостоотряд № 19».



Георгий Пара вручил диплом первой степени в номинации «Лучшая строительная площадка Ленинградской области» ООО «Главстройкомплекс»

За активную социальную работу партнерства и тесное сотрудничество с профсоюзом был награжден испол-

нительный директор Союза строительных объединений и организаций Ленобласти Сергей Чусов.



## Николай Пасяда: «Членство в ВТО возлагает на строительное сообщество особые обязательства»

**Тамара Назарова /** При подведении итогов VI ежегодного съезда областного строительного комплекса Николай Пасяда, президент Союза строительных организаций Ленинградской области, отметил, что наряду со значительной динамикой, имевшей место в 2012 году по ряду важных направлений, остается целый ряд проблемных аспектов. Без решения этих вопросов невозможно гармоничное развитие строительной сферы в регионе. ➔

Участники съезда констатируют: строительное сообщество прилагает усилия для установления эффективного диалога и взаимодействия с правительством Ленинградской области. Съезд стал площадкой для обмена мнениями по решению острых вопросов, таких как административные барьеры в строительстве, законодательство о госзакупках, борьба с nepядочными саморегулируемыми организациями, подготовка кадров и многое другое. Практически завершена реформа управления строительной отрасли. Осуществлен переход от лицензирования к саморегулированию, сочетанию государственного и негосударственного управления. На строительный бизнес возложена прямая ответственность за качество и безопасность выполняемых работ. Распоряжением Правительства РФ от 16 августа 2012 года № 1487-р «Об утверждении плана мероприятий («дорожной карты») «Улучшение предпринимательского климата в сфере строительства» устанавливаются конкретные поэтапные действия, направленные на совершенствование нормативной базы и государственных институтов в области строительства. Положительную роль в развитии строительной отрасли и института саморегулирования играет в регионе общественная организация «ЛенОблСоюзСтрой», а также Общественный совет по вопросам координации деятельности СРО в сфере строительства при правительстве Ленинградской области. В целом ситуация на областном строительном рынке

сегодня стабильная, общая динамика и динамика ввода жилья подтверждают этот тезис.

Вместе с тем участники VI съезда отмечают отсутствие единой технической политики дальнейшего развития и совершенствования института саморегулирования.

Законодательством, устанавливающим требования к саморегулированию, не предусмотрены производители строительных материалов, от которых в существенной степени зависит безопасность и качество комфортного проживания. Отсутствует четкая система развития стандартизации отрасли.

Серьезные проблемы имеются в подготовке квалифицированных специалистов. Парализована подготовка новых рабочих кадров, существенны недостатки в системе среднего специального и высшего образования.

В строительном комплексе слабо развито конкурентная среда. Это обусловлено неполным использованием малого и среднего бизнеса. Не в полной мере организовано взаимодействие строительного и банковского секторов в части кредитования застройщиков. Не решен вопрос реинвестирования средств, вложенных в банки саморегулируемой организацией в виде инвестиционных фондов. Имеются также существенные недостатки в обеспечении инженерной подготовки территорий для жилищного строительства.



Николай Пасяда: «В целом ситуация на областном строительном рынке сегодня стабильная, общая динамика и динамика ввода жилья подтверждают этот тезис»

### МНЕНИЕ



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

Мне понравилось выступление губернатора Ленинградской области Александра Дрозденко, в котором были оговорены основные успехи в этом году по сравнению с предыдущими периодами и названы приоритеты на 2013 год. Выступления по инвестиционной политике и другим направлениям тоже были конкретными, понятными для меня, поскольку я занят в строительном комплексе с 1977 года.

В этом году в очередной раз идет прирост в жилищном строительстве, социальной сфере, в строительстве производственных мощностей. Однозначно важно открытие новых производств и совершенствование материально-технической базы строительного комплекса. Но остается злободневным вопрос безопасности на строительной площадке. Это обучение всех работников, вопрос качества строительных работ и дальнейший рост производства. Город уже задыхается, а в районах Ленинградской области еще предстоит возвести многие объекты – как жилищные, так и производственные, в частности инфраструктуру порта «Усть-Луга» и т. д.

### МНЕНИЕ



**Михаил Москвин, председатель Комитета по государственному строительному надзору и государственной экспертизе:**

Первый шаг на пути к достижению целей, озвученных губернатором и вице-губернатором Ленобласти, уже сделан. Идет диалог с застройщиками. Есть конкретные результаты. Две компании уже дали предложения по поводу приведения своей застроенной территории в соответствие с градостроительными требованиями. Остальные застройщики рассматривают эти вопросы. Мы достаточно жестко боремся с теми компаниями, которые начали строительство своих объектов без разрешения. По закону нельзя начинать реализацию проекта, если он находится в экспертизе. Поэтому мы в соответствии с Кодексом административных правонарушений наказываем таких застройщиков. Так, общая сумма штрафов, собранных с компаний, начавших реализацию своих проектов без разрешения на строительство на территории Ленобласти, за 10 месяцев 2012 года составила 7 млн рублей, а за ноябрь 2012 года – 4,2 млн рублей. Это говорит о том, что мы более жестко стали контролировать эти процессы. Но для чего это сделано? Не для того чтобы просто нака-

зать и запретить, а для того чтобы строители жилых домов с уважением относились к законодательству и, главное, к жителям Ленинградской области, чтобы застройка велась в соответствии с разработанными градостроительными, санитарными нормами и т. д. Задача правительства Ленинградской области – повысить качество жизни на тех территориях, где ведется активное жилищное строительство. При этом мы не забываем и о тех районах, где жилье возводится не так активно – там нужно решать проблемы другого характера.

В зоне приграничной к Санкт-Петербургу застройки в соответствии с региональными нормативами, принятыми в мае 2012 года, высотный регламент предполагает, что в сельских поселениях Ленобласти запрещено возводить дома больше 12 этажей, а в городских поселениях – более 16 этажей. Теоретически возможно, что если мы примем нормы отклонений от региональных нормативов, то в таких поселениях, как Бургы, Мурино и т. д., показатель этот может превышать 16 этажей. Сейчас этот вопрос прорабатывается тремя органами исполнительной власти

Ленинградской области. Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы, Комитетом правового обеспечения и контроля и Комитетом по архитектуре и градостроительству. При этом, на мой взгляд, логично перевести некоторые сельские поселения в городские, например, те же Бургы, Мурино. Но дело в том, что этого должны захотеть сами граждане – жители этих населенных пунктов. Есть определенные предпочтения, зависящие от статуса поселения. Например, в сельском поселении глава администрации как исполнительный орган и глава муниципального образования как законодательный орган соединены в одном лице. В городском поселении эти функции должны выполнять два разных человека. Получается, что в сельском поселении власть можно сконцентрировать в руках одного управленца. Кроме этого, в сельских поселениях более лояльные нормы обеспеченности объектами социальной и дорожной инфраструктуры. Этим пользуются застройщики и ведут двойную игру: берут сельские нормы обеспеченности, а строят города.



## Рабочие органы выбраны единогласно

**Тамара Назарова** / Голосование по составу рабочих органов Союза строительных организаций Ленинградской области прошло без сюрпризов, подтвердив высокий уровень сплоченности и взаимопонимания членов регионального строительного сообщества. Состав правления и ревизионной комиссии, а также исполнительный директор «ЛенОблСоюзСтроя» были переизбраны на съезде в соответствии с п. 5.7 устава объединения. ➔

Статус президента сохранил действующий глава «ЛенОблСоюзСтроя» Николай Пасяда, генеральный директор ОАО «ГлавСтройКомплекс». Вице-президентом был избран генеральный директор ООО «Консент-Строй» Вячеслав Ершов. В новый состав правления регионального объединения вошли также: заслуженный строитель России, почетный гражданин Ленинградской области Александр Брашно, председатель постоянной комиссии по строительству, транспорту, связи и дорожному хозяйству областного Законодательного собрания Иван Григорьев, генеральный директор ЗАО «Трест № 68» Александр Быков, генеральный директор ЗАО «ЛСР. Базовые материалы – Северо-Запад» Василий Кострица, генеральный директор ЗАО «Киришский домостроительный комбинат» Владимир Кокшаров и директор НП «Строители

Ленинградской области» Владимир Кобзаренко. Исполнительным директором был избран Сергей Чусов. Руководящий состав Союза строительных организаций Ленинградской области был утвержден единогласно.

Столь же стремительным было и избрание состава ревизионной комиссии. В нее вошли генеральный директор ООО «Дипломат» Евгений Осминкин (председатель комиссии), а также заместитель генерального директора ООО «Консент-Строй» Андрей Егоров и заместитель генерального директора ЗАО «Трест № 68» Николай Соколов. Совпадение мест работы членов правления и ревизионной комиссии насторожило некоторых участников съезда. Однако Николай Пасяда заверил, что «по результатам деятельности Союза строителей ревизионная комиссия работала и работает независимо от того, кто в правлении».



Александр Брашно, заслуженный строитель России, почетный гражданин Ленинградской области, вошел в новый состав правления союза

### МНЕНИЕ



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

➔ – Съезд, как и было запланировано, подвел итоги уходящего года, а также определил задачи на 2013 год.

Большой интерес вызвала информация о появлении новых строительных предприятий в Ленобласти, повышении качества строящегося жилья. Отрадно, что правительство региона говорит о создании новой градостроительной политики, призванной выработать единые понятные правила игры для всех участников строительного рынка.

На съезде не остался в стороне, на мой взгляд, один из злободневных вопросов для отрасли – повышение престижа рабочих профессий, увеличение доли квалифицированных кадров на наших стройках. И чтобы решить его, нужно объединить усилия всех сторон: застройщиков, исполнительных органов власти, саморегулируемых организаций, образовательных учреждений.

Повышению престижа рабочих профессий способствует интеграция с нашими зарубежными коллегами, имеющими большой опыт в решении этой задачи. Отрадно, что Ленинградская область вступила в олимпийское движение по рабочим профессиям WorldSkills, и уже в июле 2013 года наши студенты профессиональных образовательных учреждений будут представлять регион на общемировых соревнованиях в Лейпциге.



**Олег Бритов, исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций Санкт-Петербурга:**

➔ – Строительная отрасль Ленобласти демонстрирует стабильность и уверенными темпами идет вперед. Возводятся новые жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, строя-

тся мосты и дороги, внедряются новые технологии и материалы. Очевидно, результаты этой деятельности стали возможными во многом благодаря деятельности Союза строителей Ленобласти, сумевшего создать эффективную систему взаимоотношений между участниками строительного рынка, органами государственной власти и общественности. Важно, что между строителями Санкт-Петербурга и Ленобласти ведется постоянный конструктивный диалог, усилиями «ЛенОблСоюзСтроя» и ССОУ выстроена система взаимодействия, направленная на решение общих проблем градостроительного комплекса двух регионов, в том числе сформирована и успешно работает единая система саморегулирования. Перед строительной отраслью Ленобласти стоит серьезная задача создания комфортной среды для жителей Ленобласти. Съезд строителей призван определить пути дальнейшего развития, найти методы решения сложных задач. Уверен, что решения VI Съезда строителей дадут новый импульс развитию строительной отрасли Ленинградской области и будут способствовать повышению делового климата в регионе, позволят достигнуть еще более значимых результатов. Девиз ССОУ: «Город строится – значит, город живет». Я хотел бы пожелать, чтобы Ленобласть с таким же девизом возводила свои объекты и успешно развивалась.



**Николай Пасяда, президент Союза строительных организаций Ленинградской области, генеральный директор ОАО «ГлавСтройКомплекс»:**

➔ – 2012 год – это переходный период между одной властью и другой. После смены губернатора, самое главное,

видим преемственность политики, которая была выстроена прежним губернатором и прошлым правительством. Есть дальнейшее развитие ранее разработанных планов, программ. Они реализуются, совершенствуются, и мы видим, что нет снижения темпов роста ввода жилья, нет ничего такого, что дало бы основания сказать, что где-то что-то делается не так. Мы, строители, довольны тем, что поступательными шагами идем вперед, как и было намечено раньше.

Думаю, прав вице-губернатор по строительству Ленинградской области Георгий Богачев, который утверждает, что в ближайшие годы соотношение между Санкт-Петербургом и областью по объему введенного жилья изменится. Может быть, не будет больше вводиться жилья в области в абсолютных значениях, но то, что в регионе будет строиться жилья больше, – это точно. Люди выбирают более комфортную среду обитания. Если строители Ленинградской области будут создавать социальную инфраструктуру в соответствии с нормативами, благоустраивать территории, значит, и петербуржцы, и жители других регионов захотят переехать в населенные пункты, прилегающие к Санкт-Петербургу. Поэтому перспектива Ленинградской области, именно с точки зрения нового жилья, огромная. Как житель Всеволожского района я считаю, что выбрал правильное место жительства. Думаю, что и другие люди будут следовать именно такому направлению – жить на природе, а работать в Петербурге.

ОАО «ГлавСтройКомплекс» строит как в Санкт-Петербурге, так и во Всеволожском, Выборгском районах Ленинградской области. Наверное, будем строить еще и в Ломоносовском районе. Перспективы большие. Хотим создавать прежде всего комфортное жилье, чтобы люди хотели жить в Ленинградской области.



**Алексей Белоус, заместитель председателя Законодательного собрания Ленинградской области:**

➔ – Я благодарю вас за ту плодотворную работу, которую вы осуществили в 2012 году, и желаю успехов в 2013 году.

Строительный комплекс всегда был и остается важнейшим сектором экономики региона. С каждым днем отрасль развивается, внедряются новые технологии, растет потребность в высококвалифицированных специалистах. Сегодня перед Ленобластью стоят масштабные задачи по обеспечению жильем молодых и многодетных семей, строительству детских садов, школ, больниц, домов культуры, спортивных комплексов и других объектов. Законодательное собрание Ленобласти принимает законы, направленные на улучшение качества жизни людей, увеличение средств на строительство социальных объектов. Уверен, что совместными усилиями регион и дальше будет успешно развиваться.



## Обеспечить жителей доступным жильем – первоочередная задача для Ленобласти

**Татьяна Крамарева** / Участники VI ежегодного съезда строителей Ленинградской области обозначили своей важнейшей задачей на 2013-2015 годы обеспечение жителей региона доступным жильем в соответствии с плановыми показателями Минрегиона. ➔

Предваряя голосование по проекту резолюции, президент «ЛенОблСоюзСтроя» Николай Пасяда подчеркнул, что задач перед региональным строительным комплексом стоит еще множество. «С целью их достижения я предлагаю совместно принять ряд первоочередных для развития строительной отрасли Ленинградской области решений», – заявил он.

Итак, первый пункт резолюции VI Съезда строителей Ленобласти – считать этот форум эффективной площадкой для конструктивного обсуждения актуальных вопросов развития строительной отрасли региона.

На втором месте – пункт о необходимости принятия полного комплекса мер по 100%-й реализации жилищных программ и инфраструктурных проектов за счет модернизации, внедрения новых прогрессивных технологий и новых решений, позволяющих укреплять партнерство региона и строительного бизнеса.

В пункте 3 резолюции – определение важнейшей задачи в деятельности строительной отрасли Ленинградской области в 2013-2015 годах. Участники форума определили ее как обеспечение жителей региона доступным жильем в объемах, утвержденных Министерством регионального развития РФ, а также обеспечение надежности и уровня безопасности зданий и сооружений при проектировании, строительстве и эксплуатации.

Важнейшим требованием, предъявляемым к участникам реализации инвестиционных проектов, предложено считать защиту человеческой жизни и здоровья, окружающей среды, имущества юридических и физических лиц. Это четвертый пункт резолюции.

В пункте 5 – поручение Союзу строительных организаций Ленинградской области совершенствовать механизм сотрудничества с органами государствен-



Фото: Нина Горюнова

ной и муниципальной власти, участвовать в работе профильных комитетов правительства Ленинградской области и комиссий Законодательного собрания, добиваясь совместными усилиями увеличения темпов развития строительной отрасли региона.

Пункт 6 гласит о необходимости стимулировать применение в строительстве новых технологий и материалов, формирование условий для инвестиционной активности, повышение качества строительных материалов.

Под номером 7 в итоговой резолюции – объединение усилий по наращиванию темпов строительства жилья и выход в ближайшие годы на рубеж ежегодного ввода жилья 1 кв. м на каждого жителя области.

В пункте 8 прописана необходимость мер по решению проблем подготовки кадров, а также выработки механизма стимулирования взаимодействия социальных, обра-

зовательных учреждений и строительного сообщества.

Далее следует пункт о начале работы по реформированию системы ценообразования, в частности по скорейшей переработке территориальных сметных нормативов в проектировании и строительстве.

Под номером 10 – обеспечение поступательного движения отрасли региона к повышению качества жизни населения, производительности и безопасности труда, обеспечения технологического, инновационного прорыва в экономике в целях развития Ленинградской области.

В резолюцию съезда включен также пункт о принятии новой обязательной нормы. «Реализуемые нами проекты должны создать новые возможности для обеспечения больших доходов граждан, бюджетов всех уровней, а также интенсивного развития бизнеса», – говорится в итоговом документе форума.

Далее следует пункт о повышении контроля качества производимых строительных материалов путем включения предприятий стройиндустрии в систему саморегулирования в строительстве, воссоздания строительных лабораторий при строительных организациях. Это еще одна из важнейших задач строительного комплекса Ленинградской области, по мнению самих строителей.

В пункте 13 предусмотрено увеличение объема помощи малому и среднему бизнесу, прежде всего в подготовке кадров. Особое внимание предполагается уделить повышению престижа профессии строителя.

Пункт 14 содержит тезис о привлечении в строительную отрасль молодых специалистов, помощи в их трудоустройстве, организации семинаров и конференций по указанным вопросам.

Пункт 15 напоминает о необходимости пристального внимания к обеспечению техники безопасности и охраны труда.

Наконец, в итоговом пункте резолюции VI Съезда строителей Ленинградской области прописано обеспечение качественного изменения информационного пространства в деятельности строительного комплекса Ленинградской области через широкое освещение этой деятельности в средствах массовой информации и сети Интернет.

Проект резолюции получил единогласное одобрение участников регионального строительного форума.

«Хочу выразить уверенность в том, что на основе активной и целенаправленной работы совместно с вами и при активной помощи органов государственной власти наша строительная отрасль будет достойно развиваться, что позволит существенно повысить безопасность и качество строительства», – сказал в заключение президент «ЛенОблСоюзСтроя» Николай Пасяда.

### МНЕНИЕ



**Сергей Чусов, исполнительный директор Союза строителей Ленинградской области:**

➔ Мы представляем одну из ключевых отраслей экономики. Именно от наших успехов, а мы их достигаем, во многом зависит динамичное развитие нашей Ленинградской области, совершенствование промышленной и транспортной инфраструктуры, повышение уровня жизни жителей региона. 12 декабря президент РФ обратился с ежегодным посланием к Федеральному собранию России. Я бы хотел также обратить внимание на проблемы, которые нужно решать в строительной отрасли, и чем быстрее, тем лучше. Первая касается закона о госзакупках. Сегодня он не идеален, и мы должны быстрее перейти на федеральную контрактную систему. Строители говорят, что она во многом так же несовершенна, как и № 94-ФЗ. Так, ФКС, не вводя отдельных норм для строителей, ставит в неравные условия подрядчиков с поставщиками госуслуг. Обеспечение контракта распространяется на весь гарантийный срок, это значит, что возвращение залога в размере 30% от цены конт-

ракта может произойти только через 3-4 года по истечении гарантийного срока. Малый и средний бизнес в таких условиях начнет потихоньку задыхаться. В Ленобласти создан сильный, конкурентоспособный комплекс, который имеет высокий уровень оснащенности техникой, оборудованием, квалифицированными кадрами. Но пробиться на конкурсах компаниям очень тяжело. И мы говорим о конкурентоспособном рынке. Наши предложения: обязательным условием участия в конкурсных процедурах для претендентов является возможность выполнения собственными силами не менее 50% объема контракта. Второе: в состав конкурсной документации претендент должен предоставлять перечень региональных субподрядчиков с предварительно согласованными договорами субподряда. Третье: победитель конкурса при выполнении работ обязан использовать не менее 50% местных трудовых ресурсов, нерудных и других материалов. Это нормальная защита экономических интересов региона.

Я считаю, что нам нужно министерство строительства, которое бы защищало наших с вами строителей на федеральном уровне. Важное значение в новых условиях приобретает вопрос подготовки кадров. «ЛенОблСоюзСтрой» создал проект «Регион созидания», который ориентирован на привлечение инвесторов к проблеме кадров. В течение года мы проводим 7-8 конкурсов по рабочим специальностям: каменщика, штукатур и т. д., которые способствуют увеличению престижа человека труда. На наш взгляд, следует ускорить модернизацию в строительном секторе, а профессиональные кадры готовить с учетом всех факторов, влияющих на первичную подготовку, а также на последующее повышение квалификации. Кроме этого, важно завершить и внедрить профессиональные стандарты в строительной отрасли. Все это должно быть в одной увязке профобразования с рынком труда, требованием работодателей по подготовке кадров.

# Промышленная земля малыми долями

**Ксения Кибич** / Наиболее ликвидные участки Ленобласти для промышленного назначения расположены в 40-километровой удаленности от Петербурга. Эксперты говорят о том, что спросом пользуются небольшие участки, оснащенные инженерными мощностями, и с хорошей транспортной доступностью. ➔

«Около половины участков от общего объема предложения земли под промышленную недвижимость в Ленобласти составляют наделы площадью 1-5 га. Данное предложение диктуется спросом, так как при таком межевании есть хоть какой-то шанс продать землю. Как правило, есть возможность обратного объединения таких участков в более крупные массивы в случае прихода крупного предприятия», – констатировала Инна Попова, директор по оценке УК «Магистр».

Михаил Тюнин, руководитель отдела индустриальной, складской недвижимости и земли Knight Frank St Petersburg, считает, что сейчас рынок земельных участков переживает пробуждение. В дефиците традиционно инженерно подготовленные участки (площадью от 2 до 5 га) по адекватной цене. Но их доля в общей массе невелика – по подсчетам эксперта, не более 3-5%. «Масса участков, так называемых «под промышленность», либо вообще не обладают инженерной подготовкой, либо предлагаются по завышенной цене. Чем руководствуются их владельцы – остается только предполагать. Понятно, что и экспонировать такие лоты будет достаточно долго – год и даже более», – сообщил господин Тюнин.

Кайл Патчинг, директор по развитию бизнеса компании Maris / Partofthe CBRE Affiliate Network, уверен, что маленькие участки с отдельным кадастровым номером и готовыми коммуникациями – самые желательные, таких заявок много, но их трудно найти. Небольшие промышленные предприятия, которые занимаются мелким производством, с удовольствием бы переехали из города в Ленинградскую область, но они не могут себе позволить купить завод или землю под индивидуальное строительство, остановить производственный процесс или выделить



Масса участков, так называемых «под промышленность», либо вообще не обладают инженерной подготовкой, либо предлагаются по завышенной цене

сумму денег на поиск земельного участка создание проекта, согласование и т. д. Все деньги обычно в производстве (в базовых ресурсах), и остановка производственной линии – это упущенная выгода, а иногда даже расторжение контрактов. «Есть спрос на аренду промышленных помещений, а предложений по аренде такой недвижимости практически не существует. А на рынке сейчас большинство предложений – это крупные земельные участки промышленного назначения, которые имеют один кадастровый номер. Я уверен, что если крупные промышленные участки разбить на небольшие (1-2 га), сформировать инфраструктуру и пересмотреть ценовую политику, то спрос на такие предложения

будет колоссальный», – заметил господин Патчинг.

Цена предлагаемых земельных участков зависит от множества факторов, поэтому даже в одном районе может сильно различаться. «Например, во Всеволожском районе стоимость 1 кв. м земли, предназначенной под промышленную застройку, может варьироваться от 100 до 5,5 тыс. рублей. Нижняя граница – это непеределанные сельскохозяйственные земли, позиционируемые под промышленное назначение, верхняя – инженерно подготовленные участки вблизи КАД с хорошими подъездами. В Ломоносовском районе наиболее высоко оценены участки у поселка Горелово и вблизи пересечения

КАД, Волхонского и Таллинского шоссе: до 9,5 тыс. рублей/кв. м. В удаленных районах Ленинградской области (в 40 км и более от Санкт-Петербурга) стоимость земельных участков промышленного назначения варьируется в диапазоне от 50 до 2,5 тыс. рублей/кв. м в зависимости от наличия коммуникаций и градостроительной документации», – прокомментировала Инна Попова, директор по оценке УК «Магистр».

«В Санкт-Петербурге стоимость участков под промышленную застройку может быть до 1,5 раза выше, чем в Ленинградской области», – добавил Сергей Федоров, директор по развитию бизнеса Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге.

«С моей точки зрения, цена на земельные участки будет возрастать, и этому есть несколько причин. Во-первых, с 1 июля текущего года прекратился льготный выкуп земельных участков, и на сегодняшний день сумма выкупа составляет 100% от кадастровой стоимости, таким образом, увеличившись в среднем в 5 раз. Во-вторых, изменилась кадастровая стоимость земельных участков. На некоторых территориях она уменьшилась, но в большинстве случаев изменилась в сторону увеличения», – заключила Мария Хомич, исполнительный директор Tellus Group.

## цифра

# 3-5%

составляют инженерно подготовленные участки от общего объема предложения земли под промышленную недвижимость в Ленобласти

## Индустриальное пробуждение

**Ксения Кибич** / Ежегодно в Петербурге и Ленобласти вводится в эксплуатацию до 15 производственных предприятий различного масштаба. Готовые объекты часто не соответствуют требованиям промышленников, поэтому они предпочитают строить собственные цеха, проявляя интерес к участкам в составе индустриальных парков.

«Спрос на качественные производственные площадки достаточно ограничен. Он сформировался в основном со стороны приходящих в регион новых производителей, а также местных производств, увеличивающих свои мощности», – объяснил Денис Радзимовский, генеральный директор S.A. Ricci – Санкт-Петербург. По его словам, для реализации индустриального парка в первую очередь важна поддержка местных властей, в том числе и с точки зрения инвестиций и дополнительных льгот.

Подобное партнерство девелоперов и государства поможет привлечь иностранных производителей и даст дополнительный толчок к развитию промышленности в регионах. Также развитие данного сегмента во многом зависит от стоимости подключения к внешним сетям и цены земельного участка. «Интерес к промышленным землям Ленобласти со стороны инвесторов присутствует. Во многом это связано со стоимостью земли и лояльностью властей в вопросах привлечения инвесторов. Налоговые льготы предоставляются по налогу на прибыль и налогу на имущество», – рассказывает Алексей Ерилов, руководитель отдела консалтинга ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate. На данный момент в Санкт-Петербурге и Ленобласти полностью реализован лишь один из заявленных проектов – индустриальный парк независимых производителей автомобильных деталей для завода Hyundai в промышленной

зоне Каменка, создание которого инициировалось и поддерживалось городом. К активно развивающимся в настоящее время проектам индустриальных парков можно отнести проект компании «ЮИТ Лентек» Greenstate (112,4 га) в Горелово. В активе компании Tellus Group также есть несколько индустриальных парков (с возможностью купить инженерно подготовленную землю), в том числе ИП «Кировский» (Ленинградская область, г. Кировск) общей площадью 9,6 га и ИП «Колпа» площадью 123,7 га (на территории Всеволожского муниципального района Ленинградской области), реализуемый совместно с ЗАО «Ренессанс Констракшн». Кроме того, в активной стадии реализации находится индустриальный парк «Приневский», который представляет собой промышленную территорию в 12,7 га и располагается в 5 км от границы Санкт-Петербурга (д. Новосергиевка,

Всеволожский район). На одной площадке можно разместить склады, производственные помещения, здания комбинированного назначения, офисные и социально-бытовые объекты. Лилия Соболева, руководитель отдела промышленной недвижимости и земельных участков Praktis (входит в Setl Group), наблюдает интерес к участкам со зданиями, которые затем можно реконструировать. «Это, во-первых, своего рода компромисс между строительством с нуля и арендой и, во-вторых, гарантирует наличие если не полного, то частичного пакета коммуникаций. А при приобретении участка под строительство отсутствие коммуникаций зачастую является проблемой. Сейчас только порядка 40-45% земель, предлагаемых вблизи города, обеспечены инженерией. При ее отсутствии участок инвесторам практически неинтересен, разве что он будет крайне удачно расположен», – подытожила она.

## мнение



**Владимир Спарак, заместитель генерального директора AN «АРИН»:**

➔ В Ленобласти земля и ресурсы значительно дешевле, чем в Петербурге. Кроме того, покупатели, инвестирующие в промышленность Ленинградской области, могут рассчитывать на получение льгот и субвенций. Однако большинство участков не являются полностью инженерно подготовленными, а относятся к категории «имеются возможности подключения». В основной массе (66% предложений) участки являются слабо разработанными либо вовсе нетронутыми полями. Покупатели проявляют большой интерес к промышленным землям Ленобласти, однако сделок в этом направлении не слишком много. Стоимость 1 кв. м варьируется в зависимости от удаленности от города и близости к основным транспортным магистралям. Кроме того, играет роль степень готовности участка, а также окружение. Так, в крупнейшей промзонах цена 1 кв. м варьируется от 1000 до 2500 рублей. Участки вне промзон, расположенные на значительном удалении от города, дешевле – от 65 до 1200 рублей за 1 кв. м.



Целью поездки являлось обсуждение сотрудничества в подготовке к мировому чемпионату WorldSkills Leipzig 2013, который состоится со 2 по 7 июля 2013 года в Лейпциге

## Ленинградская область присоединилась к движению WorldSkills

**Екатерина Костина** / Со 2 по 7 декабря 2012 года делегация Регионального координационного центра WorldSkills Russia (WSR) по Санкт-Петербургу и Ленинградской области – некоммерческого партнерства «Центр содействия развитию профессионального образования» (NPP Skills Centre) – совершила поездку в Федеративную Республику Германия, в г. Лейпциг. ➤

Целью поездки являлось обсуждение сотрудничества в подготовке к мировому чемпионату WorldSkills Leipzig 2013, который состоится со 2 по 7 июля 2013 года в Лейпциге. Организатором мероприятия выступает международное движение WorldSkills International (WSI).

В составе делегации были сотрудники регионального центра WorldSkills Russia, преподаватели и руководители учреж-

дений начального и среднего профессионального образования Ленинградской и Архангельской областей.

В частности, стороны договорились, что первый совместный конкурс профессионального мастерства по двум компетенциям – каменщик и плиточник – намечено организовать в середине февраля 2013 года в период проведения ярмарки ремесел в г. Лейпциге.

### Сотрудничество с Ремесленной палатой Лейпцига

По словам Владимира Кобзаренко, директора по развитию NPP Skills Centre, сотрудничество Ремесленной палаты г. Лейпцига и российских учреждений профессионального образования имеет уже достаточно длительную историю. Начиная

с 2005 года Федерация образования строителей (ФОС), Санкт-Петербург, провела вместе с немецкими коллегами ряд совместных конференций, семинаров и конкурсов как в России, так и в Германии. «Однако подготовка к такому серьезному мероприятию, как чемпионат мира WorldSkills Leipzig 2013, потребовала от партнеров скоординированных действий. Стороны, обсудив стоящие перед ними задачи, договорились составить совместную «дорожную карту», включающую ряд мероприятий по подготовке к чемпионату», – пояснил господин Кобзаренко. По его словам, важное место среди этих мероприятий занимает проведение кратковременных тренингов (стажировок) для будущих участников чемпионата мира WorldSkills и их наставников на базе самого современного в Германии учебного центра при Ремесленной палате Лейпцига.

Как рассказал Павел Черных, директор НП «Центр содействия развитию профессионального образования и сотрудничества» (NPP Skills Centre), Ленинградская область активно влилась в движение WorldSkills. «Мы уже имеем принципиальное решение о поддержке движения WorldSkills со стороны Администрации Ленинградской области. Более того, проект о создании Регионального координационного центра (РКЦ) в Ленинградской области на базе НП «Центр содействия развитию профессионального образования

### справка

**WorldSkills** – это крупнейшее и известнейшее во всем мире соревновательное движение для молодых представителей рабочих профессий, история которого насчитывает уже более полувека (первые соревнования прошли в 1950 году в Испании). К участию в конкурсной программе, состоящей из пяти десятков различных профессий, допускаются юноши и девушки в возрасте от 17 до 22 лет. WorldSkills наравне с олимпийским движением приобрело международное признание и уважение. Россия только в мае 2012 года вступила в международное движение WorldSkills и стала его 60-м членом.

### мнение



**Ирина Закржевская,**  
координатор международных программ ФОС:

➤ При поездке в Германию мы знакомимся с дуальной системой немецкого профессионального образования, которое в первую очередь ориентировано на практику. У немцев идет активная профориентационная работа с учащимися школ начиная с пятого класса. А с седьмого класса и до конца обучения на две недели каждый год школьников приглашают в ремесленный центр, где они пробуют себя в одной-двух профессиях. А изделия, которые получились в результате их труда, они могут взять с собой. Поездка в Ремесленную палату в Лейпциг дала возможность преподавателям областных профессиональных образовательных учреждений попрактиковаться в своем деле. Наша группа обсуждала сотрудничество Ленинградской области с Ремесленной палатой в рамках движения WorldSkills. Мы провели переговоры с региональным отделением Германии по WorldSkills и договорились составить календарный план по совместным соревнованиям в рамках движения. Ленинградская область проявляет больший интерес к движению WorldSkills, чем Санкт-Петербург и Москва. В регионе найдена поддержка со стороны властей, находим финансирование. Я думаю, что молодежь из Ленобласти на профессиональных соревнованиях представит себя в лучшем свете.

и сотрудничества» инициирован и поддержан со стороны Агентства стратегических инициатив (АСИ) по продвижению новых проектов, а Ленинградская область недавно подписала соглашение с АСИ о взаимодействии и открытии представительства АСИ», – добавил он.

### Профорентация как панацея

Борис Буданов, вице-президент Федерации образования строителей, эксперт WSR, уверен, что без нормального профессионального обучения у страны нет перспективы. «Пока что за рубежом среднее профессиональное образование лучше, чем у нас. В соседней к нам Финляндии учат дольше, да и дороже. Благодаря этим вложениям в специалиста повышается качество финской продукции на мировом рынке, а также производительность труда. Доходы от нефти и газа надо вкладывать в профессиональное образование. Как это делают другие страны, имеющие запас углеводородов», – отметил он. По его словам, вложные средств в обучение молодежи рабочим профессиям – это очень привлекательный проект с высоким процентом окупаемости. «Например, на подготовку одного штукатура наше государство в год тратит в среднем 20 тыс. рублей. А когда этот штукатур начинает работать и получать официальную заработную плату в 20 тыс. рублей, то он платит налог 13%, а компания за него платит страховые взносы. В совокупности получается возврат инвестиций на уровне 47% в месяц!» – пояснил он.

Задача движения WorldSkills – это пропаганда, в том числе строительных профес-



В итоге преподавателям были вручены сертификаты участников семинара «Современные технологии дуальной образовательной системы и профорientации в Германии, роль и задачи WorldSkills»

сий, работа по профессиональной ориентации, а значит, дополнительная информация, позволяющая немецкому школьнику правильно сделать выбор. Пока что российские школьники лишены такой возможности, так как отсутствует тройственная связь между бизнесом, выпускниками школ и учреждениями профессионального образования.

«Система WorldSkills тем и ценна, что дает четкие и единые стандарты профессиональной подготовки. У нас же в строительной отрасли в последнее время образовался разрыв между учреждениями профессионального образования и принимаемыми из-за отсутствия таких стандартов. Это мешает работодателям в аттестации сотрудников, а в итоге тормо-

зит темпы строительства жилья, объемы которого в Петербурге нужно увеличить вдвое. Наша ассоциация разрабатывает эти профессиональные стандарты, и здесь опыт движения WorldSkills очень полезен. Не сразу, но со временем мы могли бы гармонизировать профессиональные стандарты движения с нашей системой образования.

Отрадно, что власти Ленинградской области откликнулись на наши призывы и согласны работать в рамках движения WorldSkills», – заключил Борис Буданов.

Владимир Кобзаренко добавил, что три органа исполнительной власти Ленинградской области – Комитет общего и профессионального образования, Комитет по труду и занятости населения

и Комитет по развитию малого, среднего бизнеса и потребительского рынка – совместно с NPP Skills Centre формируют календарь-график областных соревнований в рамках движения WorldSkills.

В реальности же ребята из Санкт-Петербурга и Ленинградской области уже начали участвовать в соревнованиях международного уровня. Первым официальным российским делегатом открытого национального чемпионата WorldSkills по сварке США в Лас-Вегасе стала Екатерина Штаунда, студентка Санкт-Петербургского политехнического колледжа, победитель городского конкурса Санкт-Петербурга «Молодой сварщик – 2012». А 6-7 ноября 2012 года в Финляндии проводились национальные соревнования среди молодых каменщиков и плиточников, где приняли участие представители Ленинградской области.

Первый открытый чемпионат WSR прошел в конце ноября 2012 года в Москве. В нем приняли участие команды из 15 регионов Российской Федерации. Количество участников составило более 500 человек. 1 мая 2013 года победители региональных отборочных соревнований примут участие в Национальном российском чемпионате WorldSkills.

Отметим, что на момент сдачи номера в печать (19-20 декабря 2012 года) региональный центр WSR Ленинградской области проводил открытые региональные отборочные соревнования по компетенции «сварщик» в рамках WorldSkills на базе Тихвинского вагоностроительного завода. О результатах соревнований читайте в нашем следующем выпуске – в январе 2013 года.

### МНЕНИЕ

**Рита Морозова, заместитель директора Тихвинского промышленно-технологического техникума:**

Поездка была плодотворной, так как мы познакомились с новыми учебными процессами. Самое главное отличие обучения в Германии в том, что там ребята приходят на учебу по направлению от работодателя – предприятия, которое платит за их обучение и выделяет им стипендию. В ребятах заинтересовано предприятие и само учреждение профессионального образования. А вот если немецкий учащийся не сдает итоговый экзамен, то оканчивает лицей за свой счет. С моей точки зрения, в Германии действует идеальная система профорientационной работы, которая заключается в том, что по две недели каждый год, начиная с седьмого класса, школьники проходят практику в учебном центре. Они способны попробовать то, что им нравится. Во время поездки нашим преподавателям-мастерам дали возможность поработать на станках и сравнить наше оборудование и немецкое. И мы на себе ощутили, что, например, выполняя поделки из металла, ребята проходят все стадии металлообработки. Кроме этого, нам дали попробовать себя в реставрационных работах. Участие в соревнованиях WorldSkills помогает учащимся пройти капитальную адаптацию и социализацию. Они должны хорошо потрудиться, чтобы отработать свои навыки, которые потом будут показывать в конкурсе. Сознание глобализируется, молодежь начинает отдавать отчет степени своей профессиональной подготовки. Сам факт того, что учащийся может участвовать в соревнованиях мирового уровня, дает ему стимул двигаться вперед.

### МНЕНИЕ

**Галина Смородина, заместитель директор по учебной работе Приозерского политехнического колледжа:**

Эффективность семинара еще и в том, что сразу четыре сотрудника Приозерского политехнического колледжа благодаря долгосрочной целевой программе «Региональная комплексная программа развития профессионального образования в Ленинградской области на 2011-2013 годы» прошли стажировку в Германии на базе учебного и технологического центра при Ремесленной палате города Лейпцига. Главной целью семинара, организованного госпожой Керстин Зайде, стало знакомство с опытом работы и разными подходами к обучению в системе дуального и триального образования в профессиях по деревообработке, сварочному производству, в технологиях деревообработки, автодела и электротехники, а также вопросы профорientации, профподготовки, профобразования, наставничества и повышения квалификации. Один из дней нашего пребывания в Лейпциге был посвящен вопросам профорientации, а также международному профессиональному конкурсу World Skills 2013. Кроме этого, мы прошли повышение квалификации в рамках выбранного мастер-класса, познакомились с технологией преподавания практического обучения. В итоге преподавателям колледжа были вручены сертификаты участников семинара «Современные технологии дуальной образовательной системы и профорientации в Германии, роль и задачи WorldSkills». Опыт, полученный в ходе семинара, несомненно, полезен в применении к нашим условиям.

**Уважаемый Николай Александрович!**  
Примите искренние поздравления с 15-летним юбилеем компании!

ООО «Строительное управление № 335» является надежным партнером, достойным игроком регионального строительного рынка. За 15-летний период активной деятельности Ваша организация построила, реконструировала множество промышленных, жилищных и гражданских объектов, которые служат примером качественной и слаженной работы.

Позвольте пожелать Вашей организации дальнейшей плодотворной работы, интересных объектов, надежных партнеров. Здоровья Вам и всем сотрудникам организации!

С уважением, коллектив  
СРО НП «Строители Ленинградской области»

**Уважаемый Николай Евгеньевич!**  
От всей души поздравляем Вас и весь коллектив Ленинградского областного государственного предприятия «Роцинское дорожное ремонтно-эксплуатационное управление» с 10-летним юбилеем!

Ремонт и содержание дорог – очень ответственная работа, с которой вы прекрасно справляетесь. Ежедневно прибавляя в порядок километры дорожного полотна, вы обеспечиваете высокий уровень надежности и безопасности автомобильного движения на региональных трассах.

Желаем Вам и всему коллективу предприятия успехов в труде, исполнения задуманных планов, здоровья и благополучия!

С уважением, коллектив  
СРО НП «Строители Ленинградской области»



## Денис Давыдов: «Наша основная задача – быть надежным партнером для проектировщиков»

Денис Давыдов, президент совета СРО НП «Проектировщики Северо-Запада», в интервью газете «Строительный Еженедельник. Ленинградская область» рассказал об основных направлениях в развитии проектного рынка в 2012 году, а также подвел итоги работы партнерства. ➔

Фото: Нина Шумилова



– Денис Сергеевич, какую основную тенденцию Вы можете отметить на проектом рынке в 2012 году?

– «Соль» уходящего года для проектировщиков в том, что достаточно сильно возросла социальная направленность проектирования. В последнее время на территории Ленинградской области проектируется много школ, детских садов, поликлиник, спортивных объектов. Подчеркну, что эти объекты рассчитаны на реализацию не только в прилегающих к Петербургу территориях Ленобласти, они распределены по всему региону. Если все, что проектируется, будет соответствующим образом финансироваться, то в ближайшие 2-3 года жители Ленинградской области почувствуют улучшение ситуации и обеспеченностью объектами социальной инфраструктуры.

– Речь идет о госзаказе?

– Да, в основном. Есть, кстати, и частные инвесторы, которые проектируют спортивные, медицинские и другие объекты с учетом того, что они сами будут финансировать их строительство.

Если действительно построить систему работы с застройщиками, договориться о единых правилах игры, то властям

это позволит более эффективно привлекать инвесторов, а бизнесу – более четко выстраивать планы своей работы. Те шаги, которые областное правительство и бизнес уже сделали навстречу друг другу, например, при строительстве детских садов, когда застройщик возводит детский сад,

**Самый главный критерий оценки нашей деятельности – возможность спокойно работать проектным компаниям, которых сейчас у нас 254**

а область выкупает его в счет уплаты части налогов – это позитивный момент. С одной стороны, привлекаются налогоплательщики в регион, с другой – это хороший вариант решения социальной проблемы с детскими садами.

Не буду скрывать, что изначально причиной в дефиците социальных объектов на территории области являются недостатки при создании проектов планировки территорий. По-хорошему, изначально планировать вхождение инвесторов на

определенную территорию можно, только четко понимая, каким образом будут решены социальные проблемы будущих жителей этих районов застройки. А во многих проектах планировки территорий это либо совсем не учтено, либо недостаточно качественно и детально проработано. Я думаю,

что последствия некачественных проектов планировки еще долго будут аукаться для области.

– Какую оценку Вы могли бы дать работе СРО НП «Проектировщики Северо-Запада» в 2012 году?

– По сути, как я и говорил год назад на общем собрании партнерства, самый главный критерий оценки нашей деятельности – возможность спокойно работать проектным компаниям, которых сейчас

у нас 254. Я считаю, что по этому критерию мы как раз выполнили свою задачу по максимуму. В 2012 году мы получили возможность выдавать допуски даже по особо опасным видам работ. А это может делать далеко не каждая СРО. Год прошел позитивно, работа велась плодотворно. Многие компании, входящие в наше партнерство, подготовили и защитили различные областные проекты. Есть вопросы, связанные с исключением компаний из нашей СРО, но в основном это связано либо с нарушением финансовой дисциплины, либо с тем, что организации не считают возможным или в принципе не могут подтвердить квалификацию своих сотрудников. На мой взгляд, это продолжение внутренних проблем компании: если сотрудники не обладают достаточной квалификацией, значит, они не имеют права проектировать объекты, которые потом будут строиться и эксплуатироваться.

Важно, чтобы квалификация и состав специалистов компании соответствовали тем видам работ, на которые выдаются допуски. В принципе, организация может получить допуск на один вид какой-то проектной подготовки. А когда появятся дополнительно квалифицированные сотрудники, в перечень проектных работ будут внесены изменения. Здесь трагедии нет. Проблема есть, когда компания приходит и пытается получить допуск на генеральное проектирование или на особо опасные виды работ, не имея соответствующих специалистов.

– Многие эксперты рынка говорят о том, что качество проектирования сегодня не на должном уровне. В чем проблема, почему зачастую по проектам невозможно строить?

– Да, довольно часто встречается, что проект «далек от жизни». Связано это с неким падением уровня подготовки проектировщиков, а также падением престижа профессии проектировщика в определенный период времени. К сожалению, сейчас большая часть проектировщиков – это люди либо старшего возраста, либо молодежь, которая недавно покинула стены учебных заведений и пока еще не обладает достаточным опытом работы. Тем не менее, на мой взгляд, ситуация постепенно начинает исправляться, потому что, во-первых, проблемы не замалчиваются, а обсуждаются. Соответственно, все работают над тем, чтобы минимизировать их объем. А во-вторых, над исправлением этого положения дел должны работать не только сами проектировщики, но и заказчики, институт экспертизы, строительный надзор, который, по идее, должен курировать качество строительства. Я согласен с тем, что проекты

надо делать более качественными и более подробными для строителей, но отнюдь не простыми. Подчеркну, развитие проектной отрасли связано с применением новых современных технологий, материалов, решений по энергосбережению и т. д. Это, естественно, не упрощает проект, но позволяет более эффективно эксплуатировать объект после строительства.

**– В подготовке каких законодательных изменений принимало участие СРО НП «Проектировщики Северо-Запада»? Какие предложения были отправлены в НОП?**

## Развитие проектной отрасли связано с применением новых современных технологий, материалов, решений по энергосбережению, что позволяет более эффективно эксплуатировать объект

– Основные претензии проектировщиков, впрочем, как и наших коллег строителей, связаны с корректировкой № 94-ФЗ. Основная проблема при проведении конкурсов на проектирование по этому документу – это ничем не обоснованный и не подкрепленный демпинг участников конкурсов. Потому такая «экономия» в большей части случаев выливается либо в крайне некачественное проектирование, либо в невозможность закончить проект с теми параметрами, которые были заявлены. Поэтому очень большой блок предложений в НОП мы передавали по изменению № 94-ФЗ. Мы ратуем за то, чтобы,

сохраняя конкуренцию при проведении конкурсов, повысить значимость квалификации проектировщиков.

**– С какими значимыми проектами в Ленинградской области связан у Вас 2012 год?**

– Ничего помпезного у нас не проектировалось, это точно. Но в этом году были сделаны качественные и необычные проекты нескольких бассейнов, крытых катков, школ, детских садов – запомнились именно они. Все эти объекты проектируются по новым нормам, с комфортными помещениями, современными планиров-

ками, энергосберегающими технологиями. Жители, надеюсь, отметят их красоту и функциональность после реализации.

**– Какие задачи Вы как президент совета партнерства ставите для саморегулируемой организации на 2013 год?**

– На мой взгляд, она одна – работать таким образом, чтобы не являться еще одним барьером, а скорее, быть надежным партнером для проектировщиков, более активно участвовать в решении текущих проблем проектного сообщества, а также продолжать выступать в качестве помощника в диалоге с властью.



### Достижения

## «Жилищный проект»: что будет с ценами на недвижимость?

**Алексей Резенков / Спрос в Петербурге все больше ориентируется на дешевое малогабаритное жилье. Между тем на рынке недвижимости сейчас происходят процессы, которые могут серьезно ограничить объем такого предложения.**

К такому мнению пришли участники конференции «Анализ и прогноз развития рынка недвижимости, строительства и жилищного кредитования Санкт-Петербурга и Ленинградской области». Мероприятие состоялось 6 декабря в рамках выставки-семинара «Жилищный проект». Согласно прогнозам «Петербургской недвижимости», по итогам 2012 года в продажу будет выведено в общей сложности 3,2 млн кв. м (в Петербурге и окрестностях). Между тем 2,2 млн кв. м жилья уже распродано по итогам трех кварталов. Всего же до конца года спрос «покроет» примерно 3 млн кв. м. При этом идет активное смещение спроса в сторону дешевой недвижимости. В ближайшее время основная масса покупателей будет

ориентироваться на жилье не дороже 3 млн рублей. Екатерина Бармашова, ведущий аналитик АН «Итака», проанализировала структуру спроса на квартиры в новостройках: 29% покупателей на рынке – молодые семьи в возрасте 25-30 лет, которые, как правило, приобретают свое первое жилье. Это дешевые малогабаритные квартиры эконом-класса, обычно в проектах-миллионниках на окраинах города. Еще 8% спроса – родители, приобретающие жилье детям, они тоже ориентированы на недорогие варианты, студии или однокомнатные квартиры. Кроме того, примерно 25% покупателей на рынке – это, по ее словам, инвесторы. И они, естественно, обращают внимание в том числе на самые популярные, растущие в цене варианты – малогабаритное жилье в перспективных местах. На комфорт-класс прежде всего ориентируются покупатели в возрасте от 30 лет, улучшающие жилищные условия и приобретающие более комфортные двух- или трехкомнатные квартиры, преуспевающие молодые

люди, неженатые, подбирающие себе комфортное жилье в обжитых районах города. В то же время, как рассказала Ольга Абаза, заместитель директора компании «Адвекс Санкт-Петербург», уже сейчас дешевого жилья на всех не хватает. Многие потенциальные клиенты готовы заплатить за квартиру не более 1,5-2 млн рублей. Но такого предложения нет уже сейчас. Не найдя доступного жилья на первичном рынке, многие покупатели рассматривают самые дешевые варианты на вторичном. Именно этим объясняется повышенный спрос на комнаты, которые подорожали за 2012 год достаточно сильно (более чем на 25%, как отметил позже в своем выступлении Сергей Бобаев, главный аналитик группы компаний «Бюллетень недвижимости»). Казалось бы, восполнить дефицит дешевого малогабаритного жилья могут проекты-миллионники, возводимые на границе Петербурга и области. Но и тут не все гладко. Власть Ленинградской области недавно дали понять строительному рынку, что не заинтересованы в застройке

своих территорий многоэтажными «муравейниками», не обеспеченными инфраструктурой. Сейчас в зону конфликта попали новостройки в Мурино. Правительство Ленобласти и региональный Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы обратили внимание на то, насколько «нечеловеческие» условия создаются в новых кварталах. При высокоплотной 25-27-этажной застройке дороги проектируются по сельским нормативам, отсутствуют школы и детские сады. Девелоперы пойдут на уступки – другого пути просто нет. Но в итоге это скажется на ценовой составляющей. Основная часть выставки-семинара «Жилищный проект» была ориентирована на покупателей недвижимости, поэтому много мероприятий было организовано для населения. Как обычно, в рамках «Жилпроекта» для граждан действовала выставка по покупке жилья, в работе которой принимали участие около 60 ведущих строительных, банковских, риэлторских, юри-



дических и страховых организаций. Особый интерес у посетителей как всегда вызвали тематические семинары. На этот раз рассматривались темы покупки жилья на первичном (обзор новостроек по ценам, типам домов, описание районов), вторичном и загородном рынках, приобретения квартир в кредит. Один из семинаров был посвящен наиболее распространенным рискам на рынке строящегося и готового жилья. На «Жилпроекте» также работали консультационные центры. Ведущие эксперты давали посетителям советы по проведению сделок на рынке городской, загородной недвижимости, по участию в госпрограммах.

Много конкретной полезной информации посетители получили на презентациях ведущих компаний рынка недвижимости. Организаторами мероприятия выступили Жилищный комитет Санкт-Петербурга и группа компаний «Бюллетень недвижимости».

**Следующая выставка-семинар «Жилищный проект» состоится 9-10 февраля 2013 года в Ледовом дворце (ст. м. «Прспект Большевиков»). Время проведения – с 11.00 до 19.00. Вход и консультации для населения бесплатны. Подробная информация на сайте: [www.gilproekt.ru](http://www.gilproekt.ru). Справки по тел.: (812) 32-701-32.**

# Теплосистема Ленинградской области переходит на газ

**Татьяна Крамарева** / Основной источник тепла для населенных пунктов Ленинградской области сегодня – природный газ. Принятие долгосрочной программы газификации совместно с ОАО «Газпром» свидетельствует о том, что правительство будет делать ставку на голубое топливо и впредь. Между тем, по мнению экспертов, существуют иные варианты развития региональной теплоэнергетики. ➔

Всего по программе газификации Ленинградской области на 2012-2015 годы будет выделено (из разных источников) 102,9 млрд рублей. Это позволит к 2015 году довести показатель газификации области с 60% в 2012 году до 75% уже к концу 2015 года. По итогам 2011 года, в среднем по России показатель газификации составлял 63,2%.

На фоне столь разных показателей газификации в пределах одного федерального округа (см. таблицу) неудивительно, что оценка позиции Ленобласти экспертами неоднозначна.

«В теплоэнергетике региона ситуация значительно лучше, чем в других субъектах СЗФО. Теплоснабжающие организации имеют значительные финансовые ресурсы, которые позволяют обеспечивать рентабельность бизнеса. Кроме того, в муниципальных образованиях Ленобласти распространена практика введения инвестиционной надбавки к тарифу для потребителей, что позволяет генерировать дополнительные инвестиционные ресурсы», – заявили в ООО «Балткотломаш».

«Положение дел в теплоэнергетике в целом по Ленобласти ниже среднего уровня. Появляются отдельные районы, где оно начинает улучшаться, – там, где органы местного самоуправления начали решать проблему в комплексе», – отметил Николай Саханков, заместитель генерального директора по маркетингу Псковского котельного завода. По мнению эксперта, о хорошем развитии событий в теплоэнергетике, скорее, можно говорить применительно не к субъектам РФ, а к отдельным организациям, где есть специалисты-теплотехники.

В компании «Энергосфера», в свою очередь, упомянули как о динамичном развитии газификации, так и о наличии большого числа не внесенных в целевую программу котельных со значительным изношенным – физически и морально – оборудованием, источниками тепла и тепловыми сетями. «В результате дальнейшей эксплуатация этих объектов приводит к постоянно-



В числе наиболее острых вопросов теплоэнергетики Ленинградской области эксперты называют изношенность основных фондов – источников генерации и сетей

му повышению и без того высокой себестоимости тепла за счет увеличения фактических удельных расходов на производство 1 Гкал и потерь, в разы превышающих нормативные величины», – сообщил Игорь Хальфин, генеральный директор ООО «Энергосфера». Он упомянул также ряд негативных факторов: более быстрое увеличение себестоимости тепла, чем рост тарифов, увеличение числа аварийных и чрезвычайных ситуаций из-за снижения качества и надежности услуги теплоснабжения и т. д.

В числе наиболее острых вопросов в региональной теплоэнергетике эксперты видят и изношенность основных фондов (источники генерации и сетей), и существенную недооценку тарифа на объектах устаревшим оборудованием и высокой себестоимостью тепловой энергии. Как подчеркнули в компании «Энергосфера», в результате объекты становятся убыточными, теряя привле-

кательность для инвесторов. Предприятия, действующие на таких объектах, сталкиваются с проблемой растущей кредиторской задолженности, что заканчивается процедурой банкротства и сменой хозяйствующего субъекта. А после неоднократной за последние 20 лет передачи объектов теплоснабжения от одной эксплуатирующей организации к другой сегодня отсутствует необходимая техническая документация. «Это осложняет не только текущую эксплуатацию, но перспективы модернизации оборудования, источников тепла и тепловых сетей», – резюмировал генеральный директор ООО «Энергосфера».

По словам Николая Саханкова, представителя Псковского котельного завода, наиболее остро в теплоэнергетике Ленобласти стоит вопрос координации технической политики. «Многие нахватили импортного оборудования, но при

этом эксплуатация, ремонт и наладка техники толком не организованы, и затраты не дают должного эффекта», – отметил эксперт. Он подчеркнул, что с хорошими показателями можно сжигать любое топливо. Однако качество его подготовки зависит от цены. Некоторые специалисты отмечают также топливный дисбаланс как негативный фактор теплоэнергетики в Ленобласти. «Региону нужны котельные и ТЭЦ как на природном газе, так и на торфе и угле», – заявили в компании «Балткотломаш».

Однако в Ленинградской области развиваются энергосервисные механизмы, применяются инвестиционные надбавки, заключаются концессионные соглашения (ГЧП), и это позволяет смотреть в будущее региональной энергетики с известной долей оптимизма.

Тем не менее взаимодействие органов местного самоуправления с отраслевыми хозяйствующими субъектами оценивается экспертами неоднозначно. «У нас доброжелательные и деловые отношения с чиновниками высшего звена муниципальных образований Ленинградской области», – сообщили в ООО «Балткотломаш». В то же время в ООО «Энергосфера» подчеркнули, что от органов МСУ требуется большее взаимопонимание с инвестором. «Вложенные инвестиции должны возвращаться с разумной ставкой прибыли, и деятельность МСУ и исполнительной власти региона должна быть направлена на создание климата, обеспечивающего этот процесс. Опыт работы в Ломоносовском районе наводит на мысль, что у чиновников МСУ есть иные интересы, не связанные с модернизацией оборудования, интересами населения в части устойчивого и качественного теплоснабжения. Созданная в районе система безответственности за поступления платежей населения за поставленное тепло теплоснабжающим организациям не только не способствует привлечению инвестиций, но и напрямую поощряет нецелевое использование средств населения подконтрольными администрации району управляющими компаниями», – заявил Игорь Хальфин.

## Альтернативному теплу нужны инвестиции

**Татьяна Крамарева** / Явное тяготение областной теплоэнергетики к природному газу как основному источнику тепла, по мнению экспертов, не исключает развития альтернативных источников энергии.

«Будущее должно быть за источниками тепла, работающими на возобновляемом топливе – древесных отходах и торфе. За последние 20 лет в Финляндии энергетика переориентировалась на работу на данных видах топлива с 10 до 80%», – заявил представитель ООО «Энергосфера», основываясь на анализе развития энергетики в сосед-

них государствах – странах Прибалтики и Скандинавии. И если в Ленинградской области сегодня стремятся повысить уровень газификации, то в крупных прибалтийских городах (Рига, Вильнюс) реализуются инвестиционные проекты по переводу котельных с природного газа на биотопливо. Для развития таких источников тепла в России и в частности в Ленинградской области предприятиям, работающим на биотопливе, на старте необходима направленная помощь со стороны государства. Однако, по мнению Николая Саханкова, заместителя



Уровень газификации в некоторых субъектах Федерации в составе СЗФО (по состоянию на 2012 год)

Наименование субъекта РФ	Уровень газификации, %
Вологодская область	61,5
Республика Карелия	7
Архангельская область	7,8
Кировская область	35,9
Калининградская область	55
Псковская область	47,1

генерального директора по маркетингу Псковского котельного завода, возобновляемая энергетика, которую развивают сегодня на

Западе, слишком затратна. «Будущее для теплоэнергетики Ленобласти – за местным топливом хорошего качества», – отметил эксперт.

### МНЕНИЕ

**Игорь Хальфин, генеральный директор ООО «Энергосфера»:**

– Архиважна поддержка государства по работе с топливом в области законодательства, экономики и организации. В лесах Ленинградской области сегодня лежат десятки миллионов кубометров древесины, поваленной ветром. Она гниет, это приводит к порче леса, плюс создается пожароопасная ситуация. С другой стороны, этого топлива области хватало бы на годы. Необходимы специальные комплексы техники, которая может извлекать эти запасы, не нанося урона остальному лесу. Уникальный опыт в этом направлении есть у Финляндии, и наши соседи готовы этим опытом делиться.

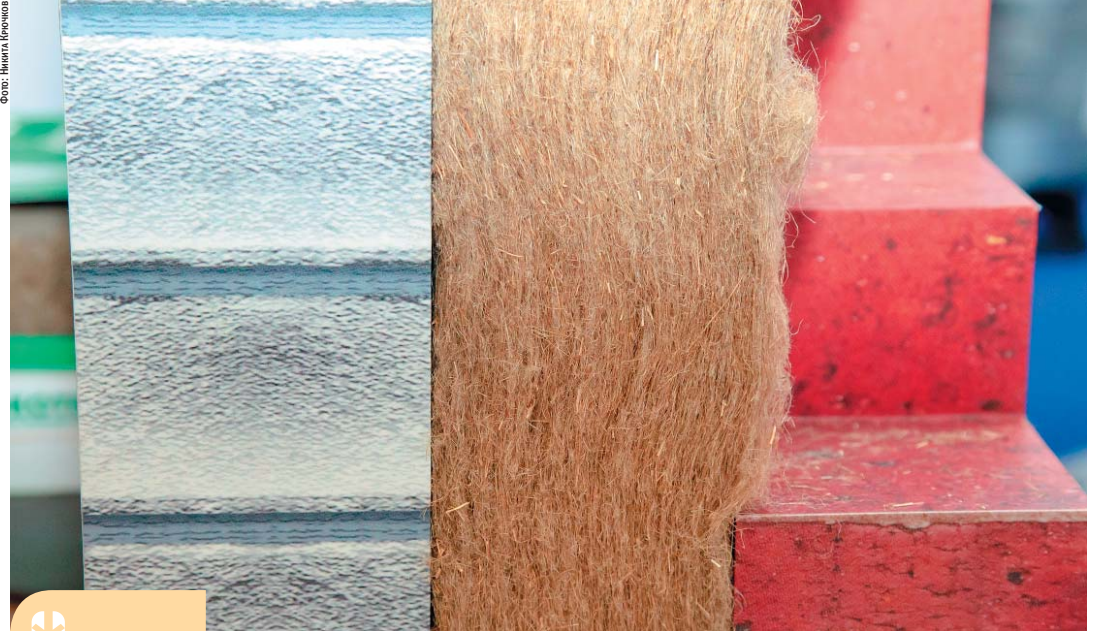
# Утепленный сегмент рынка

**Ксения Кибич** / Согласно прогнозам экспертов, в 2012 году российский рынок теплоизоляционных материалов увеличится примерно на 6-10% и составит около 28 млн куб. м. ➔

В 2010 году объем рынка теплоизоляции фиксировался в районе 22-23 млн куб. м. В 2011 году контрольная отметка находилась на уровне 25-26 млн куб. м, из которых 20-21 млн «кубов» приходилось на рынок минеральной ваты. «На Северо-Западе был менее активный рост, так как рынок в этом регионе более насыщен, чем в среднем по стране», – говорит Олег Макаров, коммерческий директор компании «Сен-Гобен Изовер».

В ближайшей перспективе и цены на теплоизоляционные материалы, особенно стекло- и минеральную вату, пойдут вверх. Как отмечает Владимир Иванов, директор по развитию региона направления «Каменная вата» корпорации «ТехноНИКОЛЬ», в том числе это произойдет из-за увеличения энерготарифов, так как данные 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, комплекс с установкой энергоэффективных окон, системы вентиляции с рекуперацией тепла позволяют 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, заместитель директора по продажам Rockwool Russia.

Сергей Кондрашов, коммерческий директор ООО «Народный Дом», уверен, что спрос на теплоизоляцию зависит изначально от выбранной технологии строительства фасадов. «Стоимость же напрямую связана с такими параметрами, как коэффициент теплопроводности, степень горю-



Ни один строящийся или реконструируемый объект не обходится без утепления, поэтому в ближайшие годы рынок теплоизоляции будет демонстрировать положительную динамику

чести, влагонасыщаемость. Также важна долговечность материала без уменьшения основных теплоизоляционных свойств. Новые производители-поставщики, выходя на рынок, вынуждены демпинговать без ухудшения уже существующих стандартов. Потом постепенно удается компенсировать финансовые потери, повышая цены на продукт», – заметил господин Кондрашов.

«Современный рынок очень активно развивается. Потребители предъявляют

все более высокие требования к качеству строительных материалов и теплоизоляции в частности. Поэтому серьезные производители, чтобы соответствовать тенденциям и запросам рынка, уделяют большое внимание разработке новых технологий, позволяющих выпускать более качественную, безопасную и долговечную продукцию», – говорит Дмитрий Михайлов, директор по строительству «ПСБ-Жилстрой».

По мнению Владимира Иванова, сегодня цены на теплоизоляцию постепенно растут. Это связано с увеличением стоимости сырья, энергоносители и транспортные расходы. Кризис понемногу отступает, а объемы продаж увеличиваются. Игроки рынка отмечают, что сейчас необходимо не только покрывать издержки и инфляцию, но и вкладывать средства в развитие производства и повышение качества продукции.

## Стабильное лидерство

**Ксения Кибич** / Основная масса теплоизоляционных материалов, реализуемых в нашей стране, производится на территории России, доля импорта сравнительно мала и составляет не более 10-15%.

В Петербурге и Ленинградской области ведущими 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 «Изовер».

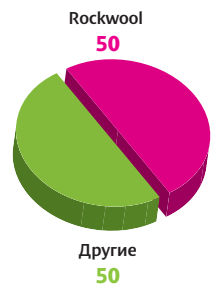
По мнению экспертов, определенное количество игроков и большая конкуренция приводят к тому, что устойчивое положение удается занимать компаниям со стабильно высоким качеством продукции. Часть мелких производителей используют устаревшее оборудование, а выпускаемая продукция принадлежит низкого качества, который отличается тем, что его потребителями особенно ценится качество, а производителями постоянно разрабатываются и предлагаются новые продукты. «Доля теплоизоляционных материалов из Китая и Кореи серьезно сократилась. Покупатели рациональнее подходят к расходованию средств – они предпочитают потратить на приобретение качественно-

го товара. Особое влияние на разработку новых материалов оказывает ВЭС-сектор. Новые требования к экологической безопасности заставили производителей пересмотреть технологии производства и выпустить на рынок продукцию, например, без фенолформальдегида», – рассказывает Дмитрий Орлов, директор по снабжению генподрядной компании STEP. Сегодня в России теплоизоляционные материалы производят как российские, так и международные компании. Западные компании при строительстве заводов используют единый отработанный подход и следуют мировым стандартам. Например, завод ISOVER в Егорьевске строился по аналогии с финским заводом ISOVER: технологии, подходы, стандарты – все соответствует европейскому уровню. «Отечественным предпри-

ятиям сложнее обеспечить высокий уровень продукции, поскольку это требует более серьезных инвестиций в оборудование и технологии», – говорит Олег Макаров, коммерческий директор компании «Сен-Гобен Изовер». «Доля непосредственно импорта крайне мала. Другое дело, что на территории региона действуют производства международных компаний, работающие на импортном оборудовании и сырье», – уточняет Влад Каплунов, коммерческий директор ООО «Полипром». За последние годы многие компании построили заводы на территории России, что сейчас отражается на стоимости материалов. За счет сокращения издержек на логистику, таможенные сборы, внедрение инноваций в производство разница в цене на иностранный и российский продукт составляет примерно 20-30%. Так, в этом году датская компания Rockwool запустила на заводе в Выборге новую линию по производству теп-

лоизоляционных материалов стоимостью 8,5 млн EUR. Теперь мощности завода позволяют изготавливать 2 млн тонн продукции в год. В прошлом году компания KNAUF Insulation приобрела завод в Тюмени для внедрения инновационной технологии производства утеплителей без фенолформальдегидных смол. Общие инвестиции в проект составят не менее 3 млрд рублей. Компания «Пенолекс» также наращивает производственные мощности. Готовится к открытию седьмой завод в Хабаровске. В итоге общая производственная мощность площадок составит порядка 100 тыс. кубометров в год. Объем инвестиций – около 3 млн EUR.

Доли производителей на рынке минеральной ваты Петербурга и Ленинградской области, %



цифра

**8,5 млн EUR –**

стоимость запуска новой линии компании Rockwool в Выборге

# Морской порт Усть-Луга ушел в рост

**Сергей Дмитриев** / Морской торговый порт «Усть-Луга» с каждым годом становится все более значимой «точкой роста» на карте Ленинградской области. И сегодня наряду с увеличением портовых мощностей здесь активно создается припортовая индустриальная зона и новый современный город. ➔

Фото: информационно-пресс-служба ОАО «Усть-Луга»



После завершения строительства всех терминалов «Усть-Луга» станет крупнейшим на Балтике глубоководным портом

После завершения строительства всех терминалов «Усть-Луга» станет крупнейшим на Балтике глубоководным портом. К 2018 году здесь будет работать 20 терминалов, а грузооборот достигнет 180 млн тонн.

Точкой отсчета в работе порта «Усть-Луга» стал ввод в 2002 году эксплуатацию первой очереди угольного терминала. В роли заказчика-застройщика выступила компания ОАО «Ростерминалуголь», в роли инвестора – ОАО «Угольная компания Кузбассразрезуголь». В 2012 году

терминал достиг полной проектной мощности – 12,4 млн тонн угля. Также в этом году вышел на полную мощность 4,6 млн тонн грузов многопрофильный перегрузочный комплекс «Юг-2», предназначенный для перевалки контейнерных, генеральных, а также накатных грузов, в том числе новых импортных автомобилей.

Важным этапом развития порта стала реализация масштабного проекта создания нового маршрута по отправке на экспорт российской нефти и нефтепродуктов БТС-2. Именно Усть-Луга была выбрана в качестве конечной точки второй Балтийской трубопроводной системы.

Сейчас в порту введен терминал по перевалке нефтепродуктов, грузооборот первой очереди которого запланирован на уровне

20 млн тонн. В дальнейшем его грузооборот возрастет до 30 млн нефтепродуктов в год. Введен терминал по перевалке сырой нефти и нефтебаза, рассчитанный на 30 млн тонн черного золота в год.

Развитие порта набирает обороты: в Усть-Лугу уже переориентированы грузопотоки нефтепродуктов, нефти, угля и новых автомобилей.

Следующим шагом в развитии порта станет ввод комплекса перевалки стабильного газового конденсата, запуск первой очереди которого состоится в 2013 году. Комплекс будет перерабатывать стабильный газовый конденсат и продукты его фракционирования (нафты, дизельного топлива, авиационного керосина, мазута) и отправлять на экспорт. К 2016 году комплекс должен

достичь полной мощности 6 млн тонн грузов в год. Заказчик-застройщик комплекса – ООО «НОВАТЭК-Усть-Луга», инвестор – ОАО «НОВАТЭК».

Практически завершено строительство комплекса по перевалке сжиженных углеводородных газов и светлых нефтепродуктов, ввод которого также состоится в 2013 году. Планируемый годовой грузооборот – до 4 млн тонн. Заказчик-застройщик – ООО «СИБУР-Портэнерго», инвестор – ЗАО «СИБУР-Холдинг».

На 2015 год запланирован ввод терминала минеральных удобрений, который строит компания ООО «ЕвроХим «Терминал Усть-Луга». В роли инвестора выступает ОАО «Еврохим». Мощность перевалки составит 5 млн тонн удобрений в год.

ЗАО «Объединенная металлургическая компания» планирует инвестировать в строительство металлургического терминала мощностью до 6 млн тонн в год. Строительством комплекса займется ООО «Балтийский металлургический терминал».

В 2011 году проект комплексного развития порта и прилегающей территории, разработанный ОАО «Компания Усть-Луга», получил статус приоритетного инвестиционного проекта Северо-Западного федерального округа.

Результатом комплексного развития территории, прилегающей к порту, станет формирование в Ленинградской области крупного промышленно-экономического района федерального значения. Для решения этой задачи в период до 2030 года в районе Лужской губы намечено создать нескольких взаимосвязанных кластеров: транспортно-логистического, промышленного, агропромышленного, рекреационного, а также сити-кластера.

Ядром становления Усть-Луги в качестве современного индустриального центра послужит морской торговый порт. Рядом с ним будет создана припортовая промзона для размещения производственных предприятий различного профиля.

На сегодня уже подписаны меморандумы о намерениях с некоторыми якорными инвесторами, предприятия которых будут использовать отдельные виды сырья и материалов, переваливаемых портовыми терминалами. Например, нефть, которая приходит в Усть-Лугу по БТС-2.

Ожидается, что развитие индустриальной зоны позволит обеспечить к 2030 году увеличение налоговых поступлений в бюджет Ленинградской области на 20% и валового регионального продукта на 10%.

В рамках проекта будет создано более 17 тыс. рабочих мест на предприятиях и около 7 тыс. мест на терминалах порта. Поэтому уже сейчас ведется работа по строительству нового города на 34,5 тыс. жителей, развитию инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры.

## Новый город для порта

**Сергей Дмитриев** / В районе существующего поселка Усть-Луга для сотрудников порта и производственных предприятий строится новый город. Раскинувшись по обоим берегам реки Луга, он разместится в непосредственной близости к портовому и производственному комплексам. Строительство города в Усть-Луге будет реализовано в семь этапов – до 2025 года.

Наряду с жильем застройка территории нового города предусматривает создание всей необходимой социально-культурной и бытовой

инфраструктуры. Жилые кварталы будут отделены от объектов промышленного и транспортно-логистического комплекса санитарной зоной. При этом расположенные по соседству Котельский заказник и Кургальский заповедник обеспечат экологически чистую среду проживания и благоприятные условия для отдыха.

Первый этап предполагает застройку левого берега реки Луга. В течение 2012-2013 годов здесь намечено построить около 50 тыс. кв. м жилья и административно-гостиничный комплекс. При строительстве предпо-

лагается сочетать зоны высокоплотной (4-5-этажные здания), среднеплотной (2-этажные здания) и малозэтажной коттеджной застройки с приусадебными участками. На сегодняшний день завершается строительство первого жилого комплекса «Лауккаан Ранта», что в переводе с ижорского языка означает «Лужский берег». Комплекс состоит из четырех 5-этажных домов, объединенных благоустроенной территорией, общей детской и спортивной площадками. Одновременно при финансовой поддержке со стороны правительства Ленинградской области идет строительство

школы на 350 мест и детского сада на 140 мест.

Всего в городе намечено построить 7 школ, 11 детских садов, 3 объекта здравоохранения, 4 спортивных объекта, административно-деловой центр, краеведческий музей, а также предприятия бытового обслуживания, торговый и досуговый центры. Для обеспечения будущего города коммуникациями ведется строительство электрической трансформаторной подстанции, проектируются новые канализационные очистные сооружения, планируется реконструкция водочистных сооружений. Значимым аспектом городской среды станет инфраструктура отдыха и туризма, ориентированная как на жителей, так

и гостей города. Намечено построить спортивно-оздоровительный комплекс с бассейном, открытые и крытые спортивные площадки, ресторан и другие объекты. Например, современные причалы на берегу реки Луга для приема яхт, моторных лодок и других маломерных судов. Архитекторам-проектиров-

щикам, работавшим над разработкой генерального плана, удалось найти решение по сохранению живописных уголков этой территории. В частности, в городскую черту войдет большая парковая зона с естественными прудами, а сам город приобретет более живописный облик.

### КСТАТИ

➔ За 11 месяцев 2012 грузооборот морского торгового порта «Усть-Луга» вырос в 2,1 раза. Стивидорные компании, работающие в порту, обеспечили перевалку 42,4 млн тонн различных грузов. Количество обработанных железнодорожных вагонов возросло в 1,4 раза и достигло 446 тыс. единиц.

# Кондиционирование плюс энергосбережение

**Татьяна Крамарева /** Российский рынок кондиционирования демонстрирует уверенный рост в пределах нескольких процентов ежегодно. На его динамике не сказался даже кризис 4-летней давности. Между тем изначально энергоемкая климатическая техника, с одной стороны, противоречит актуальному курсу на энергосбережение, а с другой, модернизация отрасли наталкивается на скрытое противодействие российских монополистов. ➔

О том, как совместить принципы энергосбережения с модернизацией систем кондиционирования, рассказал Александр Гримитлин, генеральный директор ОНП «Инженерные системы».

**– Александр Михайлович, насколько сегодня конкурентоспособна Россия с точки зрения энергопотребления и энергосбережения?**



Александр Гримитлин: «Немалый вклад в показатель энергопотребления вносит именно климатическая техника, которая в общественных зданиях зачастую обеспечивает до 70% всего энергопотребления»

– Сегодня энергоемкость отечественного национального продукта в 3 раза выше мировой. Очевидно, это существенно затрудняет нашу конкурентоспособность на мировом рынке. Немалый вклад в показатель энергопотребления вносит именно климатическая техника, которая в общественных зданиях зачастую обеспечивает до 70% всего энергопотребления.

По сути, сегодня Россия пожинает плоды советского подхода к кондиционированию – с акцентом на технологическом, а не бытовом направлении.

В СССР был всего один завод по выпуску бытовых кондиционеров – в Баку. При этом прецизионного технологического кондиционирования требовали не более 7% производственных помещений. Иная картина была в США – родине климатической техники. С самого начала, с 1890-х годов, климатическая техника была призвана

обеспечить более высокий уровень комфорта, конкурентное преимущество общественных заведений. Когда в 1990-е годы в нашей стране начался прорыв в области кондиционирования: россияне получили возможность приобретать климатическую технику, отечественная промышленность имела к этому косвенное отношение.

**– Как бы Вы оценили актуальное состояние российского рынка кондиционирования и вентиляции?**

– С одной стороны, рынок бытового кондиционирования динамично развивается. В российский региональный топ-5 входят Москва, Санкт-Петербург, Краснодарский край, Тюменская и Оренбургская области. А с другой, существенная часть специализированной техники производится за пределами России. Но при этом многие передовые инженерные решения стали следствием утечки на Запад российских ученых в бурные 1990-е и воплощения их идей техническими возможностями промышленности США.

**– И какие меры, на Ваш взгляд, необходимы для улучшения ситуации?**

– С точки зрения энергосбережения, важно на государственном уровне определить, какие именно меры будут эффективны. Скажем, идея замены лампочек накаливания на энергосберегающие – замечательная. Однако в общем энергопотреблении

страны освещение не превышает 3%. В то же время регулировка систем кондиционирования и вентиляции сходу сокращает расход энергии на 10-15%. Практически в 99,9% системы вентиляции и кондиционирования могут обеспечить решение задачи энергосбережения как в промышленной, так и в бытовой сферах. Вопрос в том, за какие деньги. Энергосбережение – дело состоятельных людей.

**– Наверное, здесь важна мотивация?**

– Да, несомненно. Для Западной Европы, например, важнейшим мотивом была энергетическая безопасность – уменьшение зависимости от поставщиков ресурсов из не всегда дружественных стран. Первое, что было сделано, – увеличено термосопротивление стен за счет использования новых материалов. Следующим этапом стала разработка систем кондиционирования, параметры которых автоматически изменяются в зависимости от комплекса факторов: солнечной радиации, количества людей в здании, погодных перепадов. Причем начали не с инженерных решений, а со строительно-организационных. Скажем, в той же Финляндии президентский дворец с наступлением лета весь в солнцезащитных козырьках. Это экономически эффективный ход: за счет таких мер нагрузка на систему кондиционирования уменьшается почти на 30%. Но это еще и политическое решение: президент задает тон в энергосбережении.

**– Однако вернемся к инженерным решениям. В Санкт-Петербурге есть компании, способные спроектировать и установить многофакторные системы кондиционирования, о которых Вы упомянули?**

– Мы знаем блестящих специалистов и фирмы, которые работают на очень высоком инженерном уровне. Но если системами кондиционирования в общественных зданиях в Санкт-Петербурге серьезно занимаются несколько десятков компаний, то спроектировать вентиляцию и кондиционирование на промышленных, уникальных объектах могут буквально 3-4 организации. Для поддержания идеологии и интересных решений у нас хватает сил. Для массового действа, к сожалению, квалификация наших инженеров пока слабовата.

## ➔ инвестиции

# К Усть-Луге – по новому автобану

**Сергей Дмитриев /** Стремительно нарастающая грузооборот, морской торговый порт «Усть-Луга» пока еще отстает от своих прибалтийских конкурентов по уровню развития подъездных дорог. Расширить транспортные возможности порта может реализация проекта новой автомобильной дороги в составе международного транспортного маршрута Европа – Западный Китай. Авторы проекта уверены, что окупит инвестиции в создание современного автобана позволит его эксплуатация на платной основе.

В течение 5-6 лет ближайших лет грузооборот российского порта в Лужской губе достигнет 180 млн тонн в год и превысит совокупный грузооборот всех прибалтийских пор-

тов. Конечно, существующая транспортная инфраструктура на подъезде к Усть-Луге не способна обеспечить доставку такого объема грузов.

ОАО «Российские железные дороги» продолжает последовательно усиливать железнодорожные подходы к порту по маршруту Мга – Гатчина – Веймарн – Усть-Луга, ведущему в обход погруженного Санкт-Петербургского железнодорожного узла. Ведутся работы по увеличению количества станционных путей, строительству вторых магистральных путей и дополнительных тяговых подстанций. В свою очередь, ФКУ «Севзапуправтодор» ведет строительство нового автодорожного подхода к морскому порту от магистрали М-11 «Нарва».

Эксперты отмечают, что развитие подходов к порту

едва ли позволит в полной мере решить проблему. Ведь нагрузка от транзитных потоков экспортных и импортных грузов ляжет в конечном итоге на существующие транспортные маршруты. Вариантом решения проблемы может стать создание платной автодороги, обоснование строительства которой выполнено Научно-исследовательским и проектным институтом транспортной инфраструктуры (НИПИ ТИ).

«Нам подготовлено финансово-экономическое обоснование создания новой автомобильной дороги к порту «Усть-Луга», – рассказывает генеральный директор ООО «НИПИ ТИ» Олег Слащилин. – Она будет действовать в составе международного транспортного маршрута (МТМ) Европа – Западный Китай». Автодорожный маршрут

был сформирован (в соответствии с разработанной в 2009-2010 годах «Концепцией комплексного развития МТМ Европа – Западный Китай на территории Российской Федерации») на основе сети существующих автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения, расположенных на территориях Ленинградской, Вологодской, Костромской, Нижегородской и Оренбургской областей, республик Марий Эл и Татарстан. Проезд по всему маршруту бесплатный.

Новая платная автодорога по территории Ленинградской области пройдет от строящейся развязки на трассе М-11 «Нарва» до города Кириши, а затем до Тихвины. Далее она проследует на Вологду, Ярославль, Йошкар-Олу,

Казань и в итоге достигнет границы с Казахстаном. «Построить новую автодорогу мы предлагаем на принципах государственно-частного партнерства. При этом государственные капиталовложения в проект составят порядка 70% от общего объема инвестиций в строительство автодороги, который в действующих ценах оценивается на уровне 112 млрд рублей», – пояснил Олег Слащилин. Расчеты показали, что при тарифе от 1,7 рубля до 7 рублей за 1 км (в зависимости от грузоподъемности транспортного средства, в ценах 2018 года) дорога полностью окупится в течение 24 лет. Интенсивность движения на первом участке трассы от автодороги «Нарва» до автодороги «Россия» при платном режиме эксплуатации составит до 20 тыс. автомобилей в сутки.

Первая очередь предусматривает строительство автодороги I технической категории от развязки на трассе М-11 «Нарва» до трассы М-10 «Россия». Ввести этот участок предполагается к 2018 году. Вторая очередь от трассы «Россия» до Вологда – Новая Ладога будет строиться в соответствии с параметрами автодорог для II технической категории. Вести этот участок предполагается к 2022 году. В ближайшее время, по завершении согласования проекта в правительстве Ленинградской области, его документация будет направлена на рассмотрение в Министерство транспорта России.

# Районы подвели итоги года

Каким был 2012 год для районов Ленинградской области? Газета «Строительный Еженедельник. Ленинградская область» спросила об этом у представителей власти на местах. ➔



**Петр Левин, глава администрации Подпорожского района:**



– В 2012 году в Подпорожье активно продолжается строительство здания современной средней школы, построили фельдшерско-акушерский пункт в пос. Курба Винницкого сельского поселения, сделали футбольное поле с искусственным покрытием для юных спортсменов. В конце декабря будем принимать новый 34-квартирный жилой дом в Важинском городском поселении. В новом 2013-м будем действовать по плану: продолжим ремонт дорог, достроим дома в Никольском и Вознесенье – в общем, будем работать на благо нашего района.



**Константин Полнов, глава администрации Тихвинского района:**



– Для Тихвинского района 2012 год ознаменован целым рядом событий, значеные которых трудно переоценить.

30 января 2012 года с участием Владимира Путина был открыт Тихвинский вагоностроительный завод, оснащенный по последнему слову техники. Объем инвестиций в промышленное производство составил 36 млрд рублей. После выхода завода на проектную мощность – 13 тыс. грузовых вагонов последнего поколения и 90 тыс. тонн железнодорожного литья в год – здесь будут заняты 4,5 тыс. человек.

Мы заняли 2-е место среди всех муниципальных районов Ленинградской области по оценке эффективности деятельности органов местного самоуправления в 2011 году. Это наилучший результат: в 2008 году мы были четвертыми, в 2009-м – на 7-м, а в 2010-м – на 11-м месте.

К числу важных событий стоит отнести и транш в 182 млн, выделенный из областного бюджета на ремонт системы теплоснабжения г. Тихвина. С учетом того, что собственные доходы поселения составляют чуть более 200 млн рублей, это огромная сумма.

Состоялся запуск первой очереди сосудистого центра в МУЗ «Тихвинская центральная районная больница». Не могу не отметить, что функционирование первичного сосудистого отделения № 1, имеющего в своем составе кардиологическое и неврологическое отделения, позволило улучшить качество оказания медицинской помощи пациентам с заболеваниями, занимающими ведущее место в показателях смертности и инвалидизации.

Введен в эксплуатацию детский сад на 280 мест в микрорайоне 1А г. Тихвина.

Входящем году началось восстановление Тихвинского шлюза за счет средств федерального бюджета – это также имеет важное значение для района.

Наконец, считаем событием года и назначение главы Тихвинского района Игоря Фомина сенатором от правительства Ленинградской области.



**Виктор Гешеле, глава администрации Кингисеппского района:**



– Наднях Кингисеппский район отпраздновал 85-летие. Мы гордимся тем, что наш район – одно из наиболее динамично развивающихся, привлекательных и перспективных муниципальных образований Ленинградской области для наращивания промышленного потенциала и размещения инвестиционных ресурсов.

В числе важнейших событий, которыми запомнится юбилейный год, – открытие школы искусств и начало строительства новой школы на 350 мест в пос. Усть-Луга, которая 1 сентября 2013 года должна принять учеников.

Несмотря на трудности, связанные с финансированием дорожных ремонтных работ, привести в порядок поврежденное асфальтовое покрытие ряда дорог района – такую задачу одной из первых определила для себя администрация в год юбилея. В настоящее время благодаря поддержке областного правительства завершен текущий ремонт участка трассы М-11, реконструированы наиболее проблемные участки дорог.



**Светлана Потапова, глава администрации Приозерского района:**



– По итогам оценки эффективности деятельности органов МСУ за 2011 год Приозерский район занял 2-е место после Выборгского района, разделив его с Тихвинским районом и улучшив свои позиции по сравнению с 2010 годом, когда району было присуждено третье место.

Приозерский район был также признан лучшим сельскохозяйственным районом области. В 2012 году почти на 10% выросло

производство мяса и на 6% – производство молока. Более чем на 25% выросли инвестиции в отрасль. Лучшим сельхозпредприятием области в 2012 году признано ЗАО ПЗ «Гражданский».

Рост доходов местного бюджета с начала года составил 118%. Приозерский район уже второй год лидирует по количеству реализуемых на территории региональных целевых программ (20 программ). Мы вторые среди районов области по программным расходам на душу населения (13,3 тыс. рублей), что позволило привлечь дополнительно с начала года 425 млн рублей – в 1,5 раза больше уровня 2011 года. Сделаны серьезные вложения в развитие социальной инфраструктуры района. В сентябре 2012 года введен в действие новый лечебно-хирургический корпус в г. Приозерске. Общая стоимость реконструкции превысила более 300 млн рублей.

21 декабря состоится открытие нового ФАПа в пос. Коммунары. Строится новая средняя школа в пос. Кузнечное на 350 учеников, ее ввод намечен на 1 июля 2013 года. Продолжается строительство физкультурно-оздоровительного комплекса (ФОК) с универсальным игровым залом в пос. Сосново, спортивно-оздоровительного комплекса с плавательным бассейном на 40 человек в пос. Плодовое. Прошел экспертизу проект ФОК с городошным кортом в Приозерске. Профинансированы проектно-изыскательские работы строительства нового детского сада и школы искусств в г. Приозерске, а также разработка проектно-сметной документации по реконструкции амбулатории в пос. Мельниково.

С начала года введены в строй 538 квартир общей площадью более 37,9 тыс. кв. м – это 4 многоквартирных дома в Приозерске, 4 одноквартирных коттеджа в районе «Новая Корела» (ОАО «Теплосервис») и по одному 24-квартирному дому в Раздольевском и Мичуринском сельских поселениях.

Уже 48 семей получили в 2012 году право на приобретение жилья в рамках действующих областных и федеральных программ. Мы сегодня работаем над тем, чтобы к концу года более 90 молодых жителей района получили социальные выплаты на приобретение жилья по областной программе «Жилье для молодежи».



**Владислав Голиков, глава администрации Сосновоборского городского округа:**



– Для нас важнейшие события имеют отношение к продолжению строительства ЛАЭС-2. К сожалению, на объекте были проблемы, связанные с падением армокаркаса, и с последующим разбирательством, и со сменой генерального подрядчика. В конце прошлого года темпы строительства вызвали у нас серьезные опасения. И конечно, то, что новый генеральный подрядчик ФГУП «ГУССТ № 3 при Спецстрое России» столь быстро «подхватил» объект – хороший результат. Надеюсь, что в 2013 году будет взят еще более ускоренный темп, так как в 2014 году должен быть запуск реактора.

Важным достижением 2012 года считаю ликвидацию последствий финансового провала 2011-го: на конец декабря у нас образовалась кредиторская задолженность по бюджету в сумме 70 млн рублей – очень нехарактерный для Соснового Бора показатель. В 2011 году мы выполнили работ больше, чем смогли профинансировать, и это потребовало в нынешнем году достаточно жесткой экономии. В итоге 2012 год заканчиваем в небольшом плюсе, что позволит в 2013-м не испытывать серьезных проблем в связи с исполнением расходных обязательств. Совсем недавно принято решение о реконструкции муниципальной котельной. Мы оценили реконструкцию в 300 млн рублей, заказ на проектирование уже размещен, а работы должны быть завершены до конца 2013 года. По мнению специалистов, это очень жесткие сроки. И если задуманное удастся реализовать, мы будем почти героями. В нынешнем году пришлось принимать быстрые меры, чтобы сберечь имеющийся тепловой ресурс. Благодаря действиям и городских служб, и теплоснабжающего предприятия в отопительный сезон 2012-2013 годов мы входим более оптимистично, чем прогнозировалось. Однако сохраняется неясность с первым энергоблоком ЛАЭС, и потому мощность котельной в Сосновом Бору решено увеличить до 200 Гкал/час.



**Илья Дмитренко, глава администрации Лудейнопольского района:**



– Прошедший год для Лудейнопольского района был очень содержательным и интересным. Трудно выделить наиболее важное событие. Это и строительство долгожданных для наших жителей социальных объектов: новой современной поликлиники, детского сада на 140 мест, крытого катка с искусственным льдом, нового фельдшерско-акушерского пункта в пос. Янега. Это и строительство нового жилья по федеральной программе расселения ветхого и аварийного жилого фонда – из аварийных домов в благоустроенные квартиры переезжает 71 семья. Это и капитальный ремонт автомобильных дорог в г. Лудейное Поле, областных и федеральных дорог на территории района.



В Ломоносовском районе в 2012 году успешно завершён ремонт двух автомобильных дорог: Велигонты – Разбегаево и Петровское – Отрадное



**Юрий Ефимов,**  
и. о. главы  
администрации  
Кировского  
района:



– Главными событиями этого года в строительной сфере для Кировского района, по моему мнению, стало начало строительства и ремонта объектов социальной сферы. Первое и самое важное – создание так называемого учебного городка в г. Шлиссельбурге. Комплекс по-своему уникален, будет состоять из двух образовательных учреждений: детского сада на 280 мест и школы на 600 мест. Работы по детскому саду уже начаты (к концу подходит нулевой цикл), а полностью будут завершены в III квартале 2013 года. Школу планируется начать в конце года – процесс должен занять 18 месяцев.

Это очень долгожданное событие как для Шлиссельбурга, так и для всего района в целом. Введение в эксплуатацию этих образовательных учреждений позволит значительно сократить очередь в дошкольные образовательные учреждения города и разгрузить единственную на сегодня в Шлиссельбурге школу.

Многое запланировано и на будущий год: капитальный ремонт будет проведен в детском саду «Василек» муниципального образования Назиевское городское поселение, отремонтирован флигель в детском саду «Солнышко» в г. Кировске.

Также в рамках федеральной целевой программы «Модернизация здравоохранения» до конца года завершится ряд ремонтных работ на объектах здравоохранения в районе: в Травматическом центре второго уровня в г. Шлиссельбурге, детском отделении в г. Кировске и в Отраденской городской больнице.



**Василий Хорьков,**  
и. о. главы  
администрации  
Ломоносовского  
района:



– Для экономики района 2012 год стал достаточно успешным, значительно выросли основные показатели деятельности крупных и средних предприятий по сравнению с соответствующим периодом 2011 года: на 24% увеличился объем инвестиций в основной капитал крупных и средних предприятий, составив 3 млрд рублей; на 40% увеличился объем отгруженных товаров собственного производства, достигнув 83 млрд рублей; на 6% возросла численность занятых на крупных и средних предприятиях, здесь работает 15 655 человек; темп роста среднемесячной заработной платы составил 116%, Ломоносовский муниципальный район занимает второе место в Ленинградской области по уровню заработной платы – 35 869 рублей в месяц.

Почти в 4 раза увеличилась площадь введенного в эксплуатацию жилья – до 61 тыс. кв. м. Активно строятся многоквартирные жилые дома в Виллозском сельском поселении. Здесь же в ближайшее время будет введен в строй гипермаркет «О'Кей».

В пос. Лебяжье успешно реализуется программа по переселению граждан из ветхого и аварийного жилого фонда. До конца года новое жилье получат более 40 жителей Лебяженского городского поселения.

Завершаются пусконаладочные работы по вводу в эксплуатацию физкультурно-оздоровительного комплекса с плавательным бассейном в д. Горбушки на базе факультета ЛГУ им. А.С. Пушкина.

В августе торжественно открылось новое здание отдела МВД РФ по Ломоносовскому району – комплекс общей площадью 5 тыс. кв. м. Результат впечатляет: здесь есть все необходимое не только для эффективного выполнения служебных задач, но и для питания, отдыха личного состава, занятий спортом.

Завершен ремонт двух автомобильных дорог: Велигонты – Разбегаво и Петровское – Оржицы, которые обеспечивают внутрирайонную и региональную транспортную связь. Отремонтированный участок Велигонты – Разбегаво связывает две важные трассы Стрельна – Кипень – Гатчина и Ропша – Марьино.



**Сергей Кузьмин,**  
глава  
администрации  
Сланцевского  
района:



– Нашему району 2012-й, наверное, запомнится как год производственных достижений и крупных инвестиционных проектов. На проектную мощность вышло ООО «Цемент», которое производит цемент, отвечающий всем экологическим нормам, по наиболее эффективной «сухой» технологии. Производственная мощность завода составляет 1,86 млн тонн цемента в год. Продолжается модернизация производства в ОАО «Сланцевский цементный завод «Цесла». Реализация этого проекта рассчитана до 2016 года, общая стоимость проекта составит около 5,8 млрд рублей. Продолжается строительство завода по переработке отработанных аккумуляторных батарей ООО «Экоруметалл», которое должно завершиться в 2013 году.

На территории г. Сланцы строится и новый завод ООО «Фенольные пленки». Объем инвестиций в проект оценивается в 300 млн рублей, из которых 200 млн рублей пойдет на приобретение технологического оборудования. Проектная мощность завода – до 34 млн кв. м пленки в год, что позволит удовлетворить до 65% потребностей российских предприятий. В Сланцевском районе ведется строительство новых мощностей ООО «Норд Вест Терминал». Основной вид деятельности предприятия – производство судового топлива. Запуск производства намечен в I квартале 2013 года. Общий объем инвестиций

## На территории г. Сланцы строится и новый завод ООО «Фенольные пленки». Объем инвестиций в проект оценивается в 300 млн рублей

в строительство составляет 300 млн рублей. Производственная мощность предприятия – 24 тыс. тонн топлива в год. В г. Сланцы открылся домостроительный комбинат METTEM LSC. Инвестиции в проект составили около 150 млн рублей. На предприятии уже создано 30 рабочих мест, а с расширением производства здесь будут заняты 50 человек. Планируемые объемы производства – более 500 тыс. кв. м стеновых панелей в год, что составляет более 1,5 млн кв. м жилья. Согласовано место размещения нового завода – ООО «Ленинградский завод специальных сталей».

Как и в 2011 году, на поддержку малого бизнеса Сланцевского городского поселения выделяются серьезные средства из федерального и областного бюджетов. В 2012 году это 16,6 млн рублей областного бюджета и 35,7 млн федерального, средства направлены на предоставление «стартовых пособий» начинающим предпринимателям и на возмещение части затрат по договорам лизинга. Почти 50 млн рублей



В пос. Лебяжье успешно реализуется программа по переселению граждан из ветхого и аварийного жилого фонда

вложено в объекты здравоохранения по программе «Модернизация здравоохранения». Отремонтировано хирургическое отделение, заканчивается ремонт поликлиники под офис врачей общей практики, выполнены ремонты в сельских ФАПах в д. Новоселье и д. Старополье. В д. Выскатка пришел газ. Строится газовая котельная, а у жителей деревни газ уже есть. Наконец, в 2012 году в нашем районе полностью ликвидирована очередь в детские сады.



**Сергей Акулишин,**  
глава  
администрации  
Волховского  
района:



– 2012 год для Волховского муниципального района отличается высокими темпами роста оборота организаций и объема отгруженных товаров, выполненных работ и услуг. По итогам социально-экономического развития за 9 месяцев наш район по сложившимся темпам роста оборота организаций занимает 3-е место среди муниципальных районов области, а по темпу роста объема отгруженных товаров, выполненных работ и услуг в обрабатывающей промышленности – 2-е место.

стало и строительство мостового перехода через реки Сясь (в г. Сясьстрой) и Паша (в с. Паша) на федеральной трассе «Кола».



**Владимир Дернов,**  
глава  
администрации  
Тосненского  
района:



– Одним из наиболее значимых достижений в 2012 году в Тосненском районе считаю выход на стабильную работу жилищно-коммунального комплекса в части обеспечения населения горячим тепло- и водоснабжением.

На территории Тосненского района проведена работа по реконструкции и замене изношенных тепловых сетей с введением в эксплуатацию новых блок-модульных котельных, в результате чего повысилось качество предоставления услуг по тепло- и горячего водоснабжения населению.

Благодаря проделанной работе отопительный сезон 2012-2013 годов начался своевременно, согласно Правилам подотчетки и проведения отопительного сезона в Ленинградской области.



**Василий Рыжков,**  
глава  
администрации  
Волосовского  
района:



– В 2012 году исполнилось 85 лет со дня основания Ленинградской области и Волосовского района. В честь празднования юбилея на месте географического центра района был заложен камень и капсула с посланием к потомкам, которая будет храниться здесь 65 лет. Возле камня установлен информационный стенд с географией и туристическими маршрутами по памятным и значимым местам Волосовского района.

В д. Извара Волосовского района за счет средств областного и местного бюджетов построен и введен в эксплуатацию фельдшерско-акушерский пункт (ФАП) с жильем. До конца декабря должно завершиться строительство детского сада на 140 мест в г. Волосово. Наш район – один из лучших в Ленинградской области по производству сельскохозяйственной продукции. И в 2012 году наши производители также сохранили лидерство по поголовью крупного рогатого скота, валовому производству молока и надоям.

**23 декабря отмечает  
свой День рождения  
Николай Витальевич Крутов,  
председатель Комитета по строительству  
Ленинградской области**

**Уважаемый Николай Витальевич!**  
От всей души поздравляю Вас с Днем рождения!

Строительный комплекс Ленинградской области стоит на пути перемен, и Вы – один из тех, кто способствует модернизации отрасли, движению вперед. Отрадно, что сегодня власть настроена на конструктивный диалог со строителями, поиск и решение общих проблем и задач.

Я хочу пожелать Вам мудрости для принятия взвешенных решений, уверенности в выбранном пути, а также радости от созерцания достигнутых целей.

Здоровья, уважения коллег, удачи во всех начинаниях!

*С уважением, директор СРО НП  
«Строители Ленинградской области»  
В.Б. Кобзаренко*

**УВАЖАЕМЫЙ  
НИКОЛАЙ ВИТАЛЬЕВИЧ!**

Коллектив Комитета  
по строительству Ленинградской  
области от всей души  
поздравляет Вас с Днем рождения!

Вы – справедливый руководитель, за которым хочется идти, у которого хочется учиться!

Желаем Вам энергии и сил  
на претворение в жизнь всех Ваших  
планов, крепкого здоровья и счастья!

**КОЛЛЕКТИВ КОМИТЕТА  
ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ ПО**

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ  
ТРЕСТ**  
ОБЪЕДИНЕНИЕ ПРОФЕССИОНАЛОВ

**Уважаемый  
Николай Витальевич!**

От всей души поздравляем  
Вас с Днём рождения!  
Желаем, чтобы Ваш оптимизм,  
энергия и профессионализм  
способствовали активному  
развитию Ленинградской области.

Пусть Вам всегда сопутствуют  
успех и удача в делах и личной жизни!

Благополучия Вам и Вашей семье,  
здоровья, счастья, исполнения надежд!

*Генеральный директор  
ЗАО «Строительный трест» Е. Г. Резвов*

Уважаемый Николай Витальевич!

Примите искренние поздравления с Днем рождения и пожелания здоровья, счастья, удачи!

От всей души желаем воплощения самых смелых профессиональных идей, эффективной реализации всех проектов.

Уверены, совместные усилия предприятий строительной отрасли и Комитета по строительству Ленинградской области откроют новую страницу в развитии нашего замечательного региона, сделав его комфортным для проживания людей и привлекательным для работы предпринимателей любого уровня.

Еще раз примите наши самые теплые поздравления.  
Коллектив строительной компании  
ООО «ТИР»

**ТИР**

**2 января празднует  
свой День рождения  
Юрий Витальевич Пахомовский,  
вице-губернатор Ленобласти  
по ЖКХ и ТЭК**

**Уважаемый Юрий Витальевич!  
Сердечно поздравляю Вас с Днем рождения!**

Вас знают и ценят как специалиста самого высокого уровня, способного решать сложные задачи и находить верные решения даже в самой трудной ситуации. Я хочу пожелать Вам успехов в работе, нацеленной на формирование сильной энергосистемы Ленинградской области – модернизацию и строительство новых энергоисточников, реконструкцию тепловых сетей и электростанций, реформирование системы ЖКХ. Уверен, что Ваш опыт, знания и мудрость будут способствовать решению всех этих перечисленных задач.

Желаю Вам успехов на посту вице-губернатора региона, крепкого здоровья, удачи в реализации планов!

*С уважением, директор СРО НП  
«Строители Ленинградской области»  
В.Б. Кобзаренко*

Уважаемый Юрий Витальевич!

Коллектив строительной компании «ТИР» поздравляет Вас с Днем рождения!

Сегодня динамичное экономическое развитие Ленинградской области ставит новые вызовы перед всеми участниками рынка.

Но мы уверены, это редкий шанс сформировать новую территорию европейского качества жизни, сохранив уникальные традиции и самобытность региона.

Яркое подтверждение этому – открытый диалог власти и бизнеса, где заинтересованность руководства в реализации социальных задач самого высокого уровня очевидна.

Это очень приятно и ответственно.

Это дает возможность предприятиям реализовывать смелые, долгосрочные проекты, придерживаясь нового качественного подхода к каждому из них. Все это становится возможным благодаря эффективной работе Вашей команды и Вас лично.

Поэтому позвольте в этот замечательный день пожелать Вам высоких профессиональных достижений, воплощения замыслов и, конечно, здоровья, радости, успехов.

Коллектив строительной компании «ТИР»

**ТИР**

**Редакционная подписка**

**Для оформления редакционной подписки  
на 12 месяцев необходимо:**

выслать заполненный подписной купон в адрес редакции  
по тел./факсу: (812) 458-03-40,  
по e-mail: [podpiska@stroypress.ru](mailto:podpiska@stroypress.ru)  
Информацию о вариантах подписки можно узнать  
на сайте [www.asninfo.ru](http://www.asninfo.ru)

**Стоимость редакционной подписки на 12 месяцев – 2160 руб.  
с \_\_\_\_\_ месяца 2013 года**

Название фирмы \_\_\_\_\_

Адрес доставки с индексом \_\_\_\_\_

Адрес отправки бухгалтерских документов (письмом по почте) \_\_\_\_\_

Юридический адрес с индексом \_\_\_\_\_

КПП \_\_\_\_\_ ИНН \_\_\_\_\_

Телефон \_\_\_\_\_ Факс \_\_\_\_\_

E-mail \_\_\_\_\_

Ф.И.О контактного лица \_\_\_\_\_

Количество экземпляров \_\_\_\_\_

**ПОДПИСНОЙ  
ИНДЕКС  
78774**

Также подписку можно оформить не покидая рабочего места, через подписные каталоги

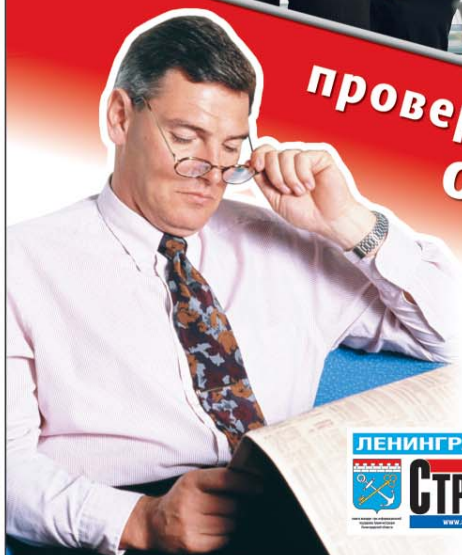
- **ООО «СЗА «Прессинформ»:** тел. 335-97-51, e-mail: [zajavka@crp.spb.ru](mailto:zajavka@crp.spb.ru)
- **Каталог российской прессы «Почта России»** – через свое почтовое отделение

М.П.

**Источников  
информации много...**



**проверенный –  
ОДИН**



**ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ  
СТРОИТЕЛЬНЫЙ  
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК**  
[www.stroyinfo.ru](http://www.stroyinfo.ru)

**КОМПЛЕКСНЫЕ  
ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ  
ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА  
И ПРОЕКТИРОВАНИЯ**

## ОСНОВАНИЕ – ОПОРА БУДУЩЕГО **ЛенСтройГеология**

### **Инженерно-геологические изыскания:**

- Бурение инженерно-геологических скважин глубиной до 300 м
- Статическое зондирование грунтов
- Лабораторное определение физико-механических свойств грунтов
- Составление технического отчета об инженерно-геологических изысканиях

### **Инженерно-геодезические изыскания:**

- Выполнение крупномасштабной топографической съемки М 1:200-1:10 000
- Контрольно-исполнительная съемка
- Геодезическая разбивка осей зданий и сооружений
- Контроль за деформациями зданий и сооружений

### **Инженерно-экологические изыскания:**

- Радиоэкологические работы (гамма-съемка и МАД)
- Геохимические, микробиологические и паразитологические исследования почвы
- Токсикологические исследования почвы
- Оценка физических факторов риска (измерение шума, ЭМИ, инфразвука и т. д.)
- Получение экспертных заключений



196240, Санкт-Петербург,  
пл. Победы, д. 1, к. 1  
zakaz@burim24.ru

**Тел. 645-85-25,**  
[www.ленстройгеология.рф](http://www.ленстройгеология.рф)