



газета выходит при информационной поддержке Администрации Ленинградской области

# СТРОИТЕЛЬНЫЙ

www.asninfo.ru

## ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

ОКТАБРЬ  
2013 года



ЛенОбЛ СоюзСтрой

Союз строительных организаций Ленинградской области

### Интервью

Арсений Васильев,  
генеральный директор ГК «УНИСТО Петrostаль»:



«Мы развиваем эконом-класс завтрашнего дня», стр. 7

### Надзор и экспертиза

Итоги семинара «Актуальные вопросы взаимодействия органов власти с муниципалитетами и застройщиками по вопросам строительства и регистрации недвижимости».



Стройнадзор предупреждает, стр. 12-13



## Всем союзом

Застройщики Ленобласти во главе с профильным вице-губернатором собрались в доме-интернате для престарелых во Всеволожском районе, чтобы собственноручно заняться благоустройством территории. (Подробнее на стр. 6) ↗

Сер-во № 0906.02-2013-7813029792-С151 от 10.01.2013 г.  
С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте www.ortisstroy.ru

**«СОСНОВАЯ ГОРКА»**  
жилой квартал

**пос. Мичуринское**  
5 минут от горнолыжных курортов пос. Коровицыно

- ♦ центральные инженерные коммуникации
- ♦ развитая инфраструктура (поликлиника, школа, дет. сад) рядом с озером
- ♦ срок сдачи III очереди - II кв. 2014 года
- ♦ ФЗ - 214
- ♦ малозэтажное строительство жилых домов по технологии VELOX

**КВАРТИРЫ с отделкой под ключ от 1 200 000**

ОРТИС +7(812)645-1047  
www.ortisstroy.ru +7(812)975-0332

РЕКЛАМА

**БалТеплоСтрой**  
группа компаний

**ПРОИЗВОДСТВО ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ ИЗДЕЛИЙ**

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

РЕКЛАМА

www.rechnoy-kvartal.ru  
(911) 099-32-24

**Речной**  
жилой квартал  
Гатчинский район, Малые Колпаны

ЗАСТРОЙЩИК ЗАО «ГАТЧИНСКИЙ ККЗ»  
Проектные декларации размещены на сайте ЖК «Речной»

1-я очередь СРОК СДАЧИ - 4 кв. 2013

2-я очередь СРОК СДАЧИ - 4 кв. 2014

**214 ФЗ**

- Квартира-студия 5-28 м<sup>2</sup> Цена 1 480 000 руб.
- 1-комн. кв. 5-42 м<sup>2</sup> Цена 2 060 000 руб.
- 2-комн. кв. 5-56 м<sup>2</sup> Цена 2 630 000 руб.
- 3-комн. кв. 5-85 м<sup>2</sup> Цена 3 500 000 руб.

Цены указаны на квартиры в домах второй очереди строительства

www.lsrcement.ru

**ЛСР Цемент**

**БЫСТРЕЕ ВЫШЕ ПРОЧНЕЕ\***

\* высокомарочный цемент

уже в строительных магазинах

РЕКЛАМА

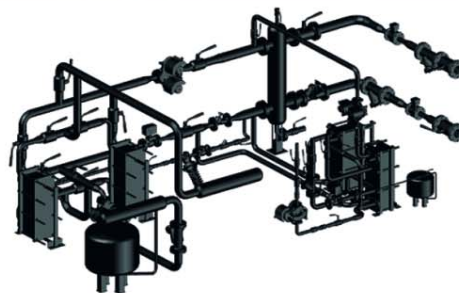
# ООО «Теплотехник» нам 5 лет

Компания оказывает полный комплекс услуг:

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



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



ООО «ТЕПЛОТЕХНИК» – современная, динамично развивающаяся компания, набирающая обороты в сфере инженерных систем на территории Тосненского района Ленинградской области.

За пять лет своей деятельности «ТЕПЛОТЕХНИК» приобрел существенный опыт в проектировании и строительстве наружных и внутренних инженерных сетей, имеет солидный список завершённых строительством объектов, сформировал достойный перечень благодарных заказчиков и надежных деловых партнеров.

ООО «ТЕПЛОТЕХНИК» может с гордостью заявить о своем участии в строительстве таких объектов Тосненского района, как:

- Никольский детский дом (отопление, водопровод, вентиляция и канализация)
- Никольская школа № 3 (отопление, водопровод, вентиляция и канализация)
- Жилые дома в г. Тосно:
  - ул. Чехова, 10 (ИТП, УУЭТ, тепловая сеть)
  - ул. Промышленная, 1г (ИТП, УУЭТ, ОВ, ВК, ТС, НВК)
- Торговые центры г. Тосно:
  - ТРК «СЛАВА», ул. Ленина, 75а
  - ТРК «ФОРТ», ул. Боярова, 2а
- Промышленные объекты:
  - Завод полимерных изделий «АЛПЛА» (проектирование и строительство мастерской)
  - Тосненский механический завод «ТоМеЗ» (отопление и вентиляция)
  - ООО «ИНТЕРФИЛЛ» (проведение пусконаладочных работ, подготовка рабочей, исполнительной и пусконаладочной документации)
  - Завод по ремонту военного радиотехнического имущества (проведение пусконаладочных работ, подготовка рабочей, исполнительной и пусконаладочной документации)

СРО-С серия ЛО № 0888 от 14.02.2013 г.; СРО-П № 0497 от 2013-07-16/029791-1-Р9 от 23.01.2013 г.

**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.statica.ru, e-mail: info@statica.ru



Свидетельство СРО № 0239.02-2009-7814122498-С-003 от 19.07.2012

**14-16 ноября 2013**

**V Международный форум**

«Зеленая» экономика, региональный и муниципальный заказ Ленинградской области»

**АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**

Санкт-Петербургский государственный аграрный университет

Форум будет проходить по адресу: Россия, Санкт-Петербург, г. Пушкин, Петербургское шоссе, дом 2, Аграрный университет

Секретариат форума:  
т/ф. +7-812-346-66-72  
моб. +7-921-651-55-64  
моб. +7-911-324-78-87  
E-mail: pilcerm@mail.ru  
www.bio-nanotech.com

Деловая Россия, Санкт-Петербургская область, Строительный союз, bio-nanotech.com

**ОАО РЕГИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ГЕОДЕЗИИ И КАДАСТРА**

**РУГК**

**(812) 383 7777**  
**www.oaorugk.ru**

195112, Санкт-Петербург  
Малоохтинский пр., д. 68

При проведении кадастровых работ ОАО «Региональное управление геодезии и кадастра» действует в рамках федерального закона № 7211-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», вступившем в силу 01.01.2013

Номер СРО 0424-ПР-2013-7842489113-01 от 17.05.2013

Оценка и инвестиционный консалтинг

Подготовка документов для регистрации права собственности

Подготовка документов для прохождения кадастрового учета

Подготовка документов на ввод объекта в эксплуатацию

Обмерные работы и техническое обследование

Проектирование объектов капитального строительства и согласование перепланировок

Геодезические и землеустроительные работы

Инженерно-геологические изыскания

**ООО «КСК» предлагает**

**все виды строительных и ремонтных услуг**

**КСК**  
все виды строительных работ

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

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

187340, г. Кировск,  
Лен. область, Северная ул., 16  
Тел.: +7 (921) 799-86-17,  
8 (81362) 2-55-55, факс 2-98-98  
qwer@stroytrek.ru

Свидетельство серия ЛО № 0674 от 01.02.2013

**ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ**

**Издательство:**  
ООО «Издательство «Регион»

**Адрес редакции:**  
Россия, 194100, Санкт-Петербург,  
Кантемировская ул., 12  
Тел./факс +7 (812) 605-00-50  
Интернет-портал: www.asninfo.ru

**Редакционный совет:**  
Богачев Г.И., вице-губернатор Ленинградской области по строительству  
Домрачев Е.В., председатель Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области  
Москвин М.И., председатель Комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области  
Кобзаренко В.Б., директор СРО НП «Строители Ленинградской области»  
Крутов Н.В., председатель Комитета по строительству Ленинградской области  
Павловский Ю.В., вице-губернатор Ленинградской области по ЖКХ и ТЭК  
Слободской С.А., председатель Комитета по печати и связям с общественностью Ленинградской области  
Львов А.В., 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

**Выпускающий редактор:** Ольга Зарецкая

**Над номером работали:**  
Игорь Баустин, Лидия Горбуркова, Алеся Гриб, Сергей Дмитриев, Никита Крючков, Татьяна Крамарева

**Директор по PR:** Татьяна Погалола  
**PR-менеджер:** Алена Жигунова  
e-mail: pr@stroypress.ru

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

**Отдел рекламы:** Серафима Редото (руководитель), Ольга Бич, Валентина Бортикова, Елена Савоскина, Екатерина Шведова

**Отдел дизайна и верстки:**  
Елена Саркисян, Роман Аропов

**Отдел подписки:** Елена Хохлачева,  
Екатерина Червякова  
Тел./факс +7 (812) 605-00-50  
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», «Экспертиза на предприятии», 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 еженедельно (специлуски - по отдельному графику).

**Типография:**  
ООО «Парголовова типография»  
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113  
Тираж 6000 экз/млн/аров  
Заказ № 186  
Подписано в печать 29.10.2013 в 17.00



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



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



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



**CREDO**  
Лучшее российское издание по недвижимости (лауреат 2011 г.)

# Инновации в ментальности

**Татьяна Крамарева /** Уже к 2018-2019 годам при сохранении нынешней макроэкономической ситуации объемы строящегося жилья в Ленинградской области и Санкт-Петербурге изменятся с точностью до наоборот, заявил Георгий Богачев, вице-губернатор Ленобласти по строительству, на VII Петербургском международном инновационном форуме.



Градостроительные документы, утверждаемые местными администрациями, вызывают много вопросов



Эксперты отметили важность для развития местного строительного рынка инноваций в ментальности

Вице-губернатор подтвердил, что рост вводимого жилья в 47-м регионе принял лавинообразный характер и происходит в большой степени за счет застройки ближайших к Санкт-Петербургу территорий. «Мы отдаем себе отчет в том, что рост происходит не за счет коттеджного и дачного строительства, а благодаря проектам комплексного освоения – строительства целых кварталов на границе с городом. Мы в правительстве области также отдаем себе отчет, что этот рост вызван миграцией застройщиков из Санкт-Петербурга, а не ростом наших компаний-аборигенов», – заявил Георгий Богачев.

Выступая на конференции, посвященной инновациям в строительстве, вице-губернатор подчеркнул, что массивированный рост объемов сданного жилья не является для Ленобласти таким прибыльным, как для Санкт-Петербурга, не оставляя возможности для строительства объектов социальной инфраструктуры за счет бюджета. В Петербурге, привел аргументы Георгий Богачев, застройщики, как правило, приобретают земельные участки у города по цене не ниже 15 тыс. рублей за 1 кв. м, а с учетом последующих налогов в городскую казну поступает около 25 тыс. рублей с 1 кв. м. Между тем в Ленобласти земля преимущественно в частной собственности, а налоги застройщиков направляются в бюджет Петербурга, где зарегистрированы многие строительные компании. Стоимость возведенных социальных и дорожных объектов в двух субъектах примерно одинакова – около 25 тыс. рублей за 1 кв. м. «Согласно нашим уже устаревшим планам, мы должны были сдавать за бюджетный счет 3-4 садика в год, но из-за жилищного строительства очередь в детские сады ушла

в отрыв и сейчас составляет уже около 11 тыс. детей», – сообщил Георгий Богачев. Все сказанное подтолкнуло региональные власти к поиску альтернативных решений – разработке программы «Социальные объекты в обмен на налоги», которая приносит ощутимые результаты в виде введенных в эксплуатацию и строящихся социальных объектов уже сегодня.

Вице-губернатор Ленинградской области по строительству подтвердил, что строительные компании все более активно участвуют в реализации этой программы, дающей возможность вернуть до 70% уплаченных в региональный бюджет налогов. Но при этом отметил, что областное правительство будет бороться с излишней простотой утверждения проектной документации, которая для многих застройщиков сегодня является весомым аргументом в пользу захода на рынок Ленобласти. Георгий Богачев напомнил, что с точки зрения утверждения градостроительной документации то же Мурынское сельское

поселение равнозначно Санкт-Петербургу, где в утверждении градпланов участвуют тысячи человек. «К сожалению, градостроительные документы, утверждаемые местными администрациями, вызывают много вопросов. Мы пытаемся наводить порядок», – заявил Георгий Богачев.

Со своей стороны, Игорь Шикалов, начальник управления перспективного развития Комитета по строительству Санкт-Петербурга, отметил важность для развития местного строительного рынка инноваций в ментальности. «Если у нас критерием сегодня является все-таки перерезание ленточки и передача того или иного объекта, то мировая общественность считает, что строительство – это 20% стоимости объекта, а 80% – его последующая эксплуатация. Если мы также начнем считать жизненный цикл зданий вплоть до утилизации, думаю, будем по-другому подходить к выбору объекта недвижимости. А это влияет на правоотношения участников рынка: и потребителя, и строителя», – заявил Игорь Шикалов.

**МНЕНИЕ**



**Евгений Домрачев, главный архитектор Ленинградской области:**

Муниципальные образования, не имея соответствующих специалистов высокого уровня, в ряде случаев выдают «пустой» градостроительный план, где нет четкого размещения здания (с парковкой, зеленью и проч.). В результате, оставаясь в правовом поле, застройщик может поменять весь эскиз застройки и уюдитить параметры соседнего участка. Например, там становится невозможным размещение детского сада. Потому что закон жестко регламентирует степень инсоляции площадки для прогулок детей на воздухе.

**КСТАТИ**

**Дмитрий Медведев одобрил программу «Социальные объекты в обмен на налоги»**

Председатель Правительства РФ Дмитрий Медведев провел рабочую встречу с губернатором Ленобласти Александром Дрозденко. Губернатор доложил главе Кабинета министров о социально-экономическом положении региона.

«Мы впервые в России предложили нашему бизнесу программу «Социальные объекты в обмен на налоги». Мы предлагаем всем крупным компаниям приходить и строить не просто дома, а вести квартальную застройку. Но при этом налоги, которые они упла-

чивают в областной бюджет, мы им возвращаем обратно, до 70%, на выкуп социальных объектов. Этим самым мы подталкиваем крупные строительные компании регистрироваться в Ленобласти. Мы уже выкупили так два детских сада, пять детских садов зало-

жено, заложили одну школу на 1600 мест, одну школу на 600 мест и поликлинику, то есть программа заработала. До конца 2015 года мы полностью ликвидируем очереди в детских садах Ленобласти», – сказал губернатор. Дмитрий Медведев подтвердил

актуальность подобного механизма: «Надеюсь, что все это будет доведено до конца. А то, что вы используете такие механизмы, которые позволяют заинтересовывать всех, кто участвует в стройке, в создании социальной инфраструктуры, – это хорошо. Так что занимайтесь».

## Setl City демонстрирует программный подход



**Ольга Фельдман / В начале октября в Кудрово состоялась официальная встреча вице-губернатора Ленинградской области Георгия Богачева и генерального директора компании Setl City Ильи Еременко по вопросам взаимодействия в сфере развития социальной инфраструктуры во Всеволожском районе Ленинградской области.**

В ходе встречи был торжественно заложен первый камень в основание общеобразовательной школы на 600 мест в квартале «Вена». Это уже второй социальный объект на территории микрорайона «Семь столиц» – в июле этого года началось строительство детского сада на 110 детей. Компания Setl City обновляла программу стро-

ительства соцобъектов в Ленобласти. В ближайшие 7 лет Setl City возведет 16 объектов дошкольного и среднего образования общей площадью более 80 тыс. кв. м в двух проектах комплексного освоения территорий – «Семь столиц» и «GREENЛандия».

Компания планирует построить 7 детских садов на 980 детей в ЖК «Семь столиц» (Кудрово), 2 школы на 1700 учеников в ЖК «Семь столиц», 6 детских садов на 680 детей в ЖК «GREENЛандия» (Мурино) и 1 школу на 1175 учеников в ЖК «GREENЛандия». За это время компания перечислит в бюджет региона более 2,3 млрд рублей в качестве налогов. Часть из них, согласно программе «Соцобъекты в обмен на

налоги», будет возвращена застройщику в качестве компенсации за строительство детсадов и школ. Согласно предварительным расчетам, инвестиционная стоимость 1 места в детском саду или в общеобразовательной школе колеблется в пределах 800-900 тыс. рублей. Таким образом, в течение ближайших семи лет Setl City инвестирует порядка 4 млрд рублей в развитие социальной инфраструктуры Всеволожского района Ленинградской области. Более того, в августе началось возведение еще двух садов суммарно на 240 мест в ЖК «GREENЛандия». Таким образом, в данный момент во Всеволожском районе Setl City уже строит порядка 22 тыс. кв. м будущих объектов социальной инфраструктуры.

## В Ленобласти заключили первое соглашение по КОТ

**Ольга Фельдман / Во Всеволожске 2 октября состоялось подписание четырехстороннего соглашения о сотрудничестве по вопросам устойчивого развития территории комплексного освоения в целях жилищного строительства в Ленобласти.**

Соглашение подписали вице-губернатор Ленобласти по строительству Георгий Богачев, глава администрации Всеволожского муниципального района Александр Соболенко, глава администрации МО Заневское сельское поселение Алексей Гердий и генеральный директор ЗАО «РТ «Петербургская недвижимость» (входит в холдинг Setl Group) Илья Еременко. Георгий Богачев назвал это соглашение «большим событием в Ленобласти» и «первым реальным осуществлением реализации программы взаимодействия с застройщиками», которую правитель-

ство региона объявило год назад. В соответствии с соглашением компаний «РТ «Петербургская недвижимость» в Кудрово Заневского сельского поселения будет построено 680 тыс. кв. м жилья, но при этом застройщик за свой счет в течение реализации всего проекта обязуется построить 7 детских садов, 2 школы (600 и 1100 мест). По мнению Георгия Богачева, подписание первого документа такого рода «положит начало десяткам подобных соглашений». В ближайшее время компания Setl City планирует подписать аналогичный документ для своего второго областного проекта «GREENЛандия».



Компанией «РТ «Петербургская недвижимость» в Кудрово будет построено 680 тыс. кв. м жилья

## Муниципалам предложили согласовывать градпланы

Во Всеволожске состоялось совещание по вопросу нарушения законодательства о градостроительной деятельности органами местного самоуправления городских и сельских поселений Всеволожского муниципального района с участием губернатора Александра Дрозденко.



По мнению Александра Дрозденко, градостроительная ситуация во Всеволожском районе близка к катастрофической

По мнению Александра Дрозденко, градостроительная ситуация во Всеволожском районе «близка к катастрофической». Виной всему – действия администраций поселений. Губернатор в очередной раз призвал к диалогу и совместной работе глав администраций и при этом пообещал, что в режиме открытого совещания правительство региона обращается в муниципалитетам в последний раз. Если после этого положительный результат не будет достигнут, последует обращение в прокуратуру. В числе чемпионов по нару-

шениям в области градостроительства вице-губернатор Георгий Богачев назвал МО Мурино сельское поселение, МО город Всеволожск, МО Колтушское сельское поселение и МО Новодевяткинское сельское поселение. Так, администрация Мурино сельского поселения недавно приняла ПЗЗ, которыми максимальная этажность застройке не установлена (напомним, РНГП ограничивает ее 12 этажами), зато установлена высота в метрах – до 75. «Указав администрации на это несоответствие,

мы получили удивительный ответ: «Можно вполне построить 12 этажей с потолками в 6 м», – рассказал Георгий Богачев. – Это, к сожалению, характерные примеры того, как муниципалитеты продолжают искать лазейки в законодательстве». МО город Всеволожск, по словам вице-губернатора, отличается особыми достижениями в деле выдачи незаконных разрешений на строительство. Из 97 разрешений на строительство, выданных властями Всеволожска в 2012 году и проверенных Комитетом Госстройнадзора, 40 выдано с нарушениями. Из 30 проверенных разрешений на ввод объектов в эксплуатацию в 12 имеются нарушения. Все эти нарушения касаются в основном уплотнительной застройки. «Чемпионом» нарушений в сфере градостроительства вице-губернатор назвал МО Новодевяткинское сельское поселение. «Муниципалитет принял собственные нормы и ПЗЗ, которые в части

высотности в шесть раз превышают допустимые федеральные СНиПы, действовавшие на момент принятия», – сообщил Георгий Богачев. Вице-губернатор предложил главам муниципалитетов пойти по пути сотрудничества и объявить мораторий на включение дополнительных земель в границы населенных пунктов при «первичном» утверждении генпланов или ограничить разрастание населенных пунктов (например, не более чем на 20% по сравнению с существующими и после обязательного рассмотрения в рамках Градсовета или комиссий Градсовета). А также договориться о проведении Комитетом по архитектуре Ленобласти и Комитетом стройнадзора региона предварительной экспертизы проектов планировки территорий и градпланов, а также разрешений на строительство до их выдачи и утверждения. Эта инициатива была поддержана Александром Дрозденко.

# Евгений Домрачев: «Отсутствие генплана порождает конфликты»

**Татьяна Крамарева /** С начала года Комитет по градостроительству и архитектуре (КГА) Ленинградской области выдал 12 предписаний в связи с нарушениями в градостроительных планах земельных участков и 7 предписаний по нарушениям в проектах планировок территории. Контроль за исполнением градостроительного законодательства на местах ужесточился, к рекомендациям КГА стали прислушиваться, констатирует Евгений Домрачев, главный архитектор Ленинградской области. ➔

## Диалог начался

– Евгений Владимирович, можно ли уже говорить о первых результатах объявленной правительством Ленобласти новой градостроительной политики? В чем они состоят?

– Региональные нормативы градостроительного проектирования (РНП), принятые в 2012 году, подвели законодательную базу под те требования, которые мы предъявляли и раньше. Была также утверждена схема территориального планирования Ленобласти. В совокупности с усилением контроля за деятельностью муниципалитетов в сфере градостроительства это и позволяет говорить о формировании градостроительной политики в регионе.

Результатом ее, на мой взгляд, является уже то, что к рекомендациям КГА стали прислушиваться местные власти, особенно в таких активно развивающихся районах, как Всеволожский, Ломоносовский, Гатчинский. Удалось также инициировать принципиальный диалог с застройщиками по вопросам строительства объектов социальной инфраструктуры, развития транспортной сети.

– Сколько градпланов муниципалитеты выдали за последний год? Какие градпланы можете отметить как явно не соответствующие требованиям закона?

– За 2013 год всеми муниципальными образованиями Ленобласти выдано несколько тысяч градостроительных планов. КГА особо жестко контролирует выдачу градпланов на земельные участки под средне- и многоэтажное строительство. С начала года было выдано 12 предписаний по отмене градостроительных планов. Практически все они исполнены, часть из них рассматривается в суде, поскольку застройщик обжаловал действия администрации муниципалитета, выдавшего документацию. Сейчас осуществляется проверка градпланов земельных участков, выданных органами МСУ в Ломоносовском районе. Ранее были проверены градпланы земельных участков, выданные во Всеволожском районе. Нарушения выявлены в документации, выданной администрациями Всеволожска, Новодевяткино, Мурино. Предписания выдавались также по фактам нарушений в градпланах на участки в Заневском поселении, Колтушах, Выборге, Тосно.

## Генплан – всему основа

– Насколько соответствуют Правила землепользования и застройки отдельных поселений региональным нормативам? Кому предстоит внести коррективы в принятые ПЗЗ?

– Серьезные нарушения при разработке ПЗЗ допущены администрацией Новодевяткинского сельского поселения. По сути, администрация скопировала РНП в стадии разработки без учета специфики своего поселения и с опережением утвердила местные нормативы градостроительного проектирования, которые по некоторым параметрам вступили в противоречие с РНП. Правила земле-

пользования и застройки, утвержденные в 2009 году, также частично противоречат РНП. Сейчас мы занимаемся приведением в соответствие региональным нормативам документов, изданных на местном уровне.

Необходимо внести коррективы в проект генерального плана Всеволожска: в ряде случаев предлагается диссонирующая с существующей застройкой.

Совсем недавно мне пришлось выступать перед жителями деревни Малое Карлино, протестующими против действующей компании, которая ведет уплотнительную застройку. При отсутствии генплана и ПЗЗ это возможно. В Малом Карлино, так уж сложилось, у граждан не узаконены огороды. Но людям надо объяснить, что сегодня ничейной земли нет. А застройщик, СК «ОблСтрой-55», идет бульдозером по теплицам. Что необходимо, на мой взгляд, сделать в этой ситуации? Во-первых, приостановить строительство, во-вторых, поставить на кадастровый учет земельные участки: у любого объекта жилищного строительства по закону должна быть придомовая территория. Если земельный участок не был оформлен, собственники жилья оказываются лишенными права на землю. Это почва для конфликта, к примеру, с соседним домом: кто будет обслуживать придомовую территорию?

– Какова сегодня степень готовности градостроительной документации в Ленобласти?

– Уже утверждено около 70 генпланов (либо на все поселение, либо на отдельные населенные пункты в его составе). ПЗЗ утверждены почти в 170 поселениях. Часть дотационных сельских поселений в Волховском, Волосовском районах не приступила к подготовке генпланов либо обеспечила выполнение только отдельных этапов этой работы из-за отсутствия финансовых средств. Есть и другие причины отставания. Например, необоснованность предлагаемых решений, в первую очередь в части сокращения земель сельскохозяйственного назначения и лесного фонда, низкое качество работ по подготовке генпланов, срыв сроков разработчиками из-за несоответствия объема выполняемых работ и численности специалистов в данных организациях.

Некоторые сельские поселения приняли решение об отсутствии необходимости в генеральном плане – Градостроительный кодекс это допускает.

– Какие еще генпланы, кроме Всеволожска, сегодня вызывают много вопросов?

– Практически все. К сожалению, у многих глав администрации, выступающих заказчиками генпланов, такое понимание, что надо все включить и все предусмотреть в генплане сейчас. Но это открытый документ, в него можно вносить изменения в части конкретного земельного участка, и у нас уже этот процесс пошел. Так что я всех призываю быстрее утверждать генплан и затем вносить изменения. Потому что наличие генплана означает наличие нормативной базы, а его отсутствие порождает конфликты.

## Долгосрочные инициативы

– Какие наиболее интересные проекты планировки территории из числа рассмотренных на Градсовете в последнее время можете отметить?

– Например, это проект планировки и межевания территории в пос. им. Тельмана, участок 1/3, выполненный ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ» по заказу ООО «Квартал 17А». Практически не вызвал замечаний на Градсовете проект планировки и межевания части территории (56 га) в пос. Новоселье Аннинского поселения, разработанный Институтом территориального развития по заказу УК «Новоселье». Еще один

интересный проект – жилой комплекс ЗАО «Ленстройтрест» в Янино, разработанный в архитектурной мастерской ООО «Матвеев и К».

– В чем вы видите причины продолжающейся выдачи незаконных разрешений на строительство?

– Корень зла, считаю, в том, что муниципальные образования, не имея специалистов соответствующей квалификации, в ряде случаев выдают «пустой» градостроительный план, где не указаны четко параметры планируемого строительства. Утверждаемая часть проектов планировки была выхождена при подготовке ныне действующего Градостроительного кодекса. Поэтому мы будем настаивать на том, чтобы до утверждения градпланов, особенно это касается участков многоквартирной застройки, документация обязательно представлялась на согласование в более компетентный орган – Комитет по архитектуре и градостроительству.

– Возможно, в ваших долгосрочных планах есть и выработка инициатив по внесению изменений в распределение земельных полномочий, регламентированное 131-ФЗ?

– Губернатор Ленинградской области уже дал поручение о разработке такой инициативы в установленном порядке. Но менять федеральное законодательство – вопрос весьма непростой. Пока могу сказать только одно: понимание необходимости таких инициатив, по крайней мере со стороны Минрегиона, есть.

– Что станет для вас показателем успешной работы КГА в этом году?

– Сейчас у всех на слуху поправки в РНП, которые, надеюсь, получат легитимную силу до конца нынешнего года. Но самый важный показатель продуктивности нашей работы – принятие генеральных планов всех поселений Ленинградской области, которые начали работу над этими документами.



## КСТАТИ

➔ На очередном заседании Законодательного собрания Ленинградской области депутаты поддержали инициативу губернатора Александра Дрозденко по внесению изменений в Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации». Изменения предусматривают возможность отзыва глав администраций муниципалитетов высшим должностным лицом субъекта РФ.

Согласно законопроекту, если глава местной администрации не исполняет или ненадлежащим образом исполняет свои обязанности, высшее должностное лицо субъекта РФ своим решением может временно отстранить его от работы и в то же время обратиться в суд для установления фактов ненадлежащего исполнения местным чиновником своих обязанностей. В случае если судом будут подтверждены соответствующие факты, контракт с главой местной

администрации расторгается в одностороннем порядке на основании решения высшего должностного лица субъекта РФ – губернатора.

«Закон повсеместно подвергается критике уже на протяжении продолжительного времени. Однако до сих пор существенных изменений в него не вносилось, – сказал Александр Дрозденко. – Ленобласть стала первым регионом, озвучившим вслух претензии к существующей редакции закона, и выступила с инициативой о внесении изменений».

Александр Дрозденко сообщил, что обсуждал свою инициативу с губернаторами других регионов и получил от них серьезную поддержку. «Благодаря внесению этих изменений в федеральный закон у руководителей субъектов федерации появятся необходимые рычаги для более эффективного управления территориями», – подчеркнул губернатор Ленинградской области.

## «ЛенОбЛСоюзСтрой» заботится о пожилых

Следуя традициям социальной ответственности бизнеса и отдавая дань уважения старшему поколению, «ЛенОбЛСоюзСтрой» начинает помогать нуждающимся. Руководство союза приняло решение поддержать по мере сил дом-интернат для престарелых в пос. им. Свердлова Всеволожского района и провело там благотворительную акцию.

Последняя неделя октября началась для Объединения строителей Ленинградской области и вице-губернатора региона по строительству Георгия Богачева с общественно полезным трудом на свежем воздухе. Руководители строительных компаний, работающих в 47-м регионе, во главе с профильным вице-губернатором собрались в доме-интернате для престарелых во Всеволожском районе, чтобы собственноручно заняться благоустройством территории.

Официально поводом для встречи стало завершение работ по монтажу в доме-интернате конструкций, необходимых для свободного перемещения инвалидов-колясочников. «Профсоюз застройщиков», как неофициально называют «ЛенОбЛСоюзСтрой», обеспечил финансирование и организовал установку трех внешних дверей без порошков. Кроме того, вход оборудовали пандусом и специально для прогулок людей на колясках забетонировали площадку-беседку.

«Мы не стали бы называть это громкими словами «шефство» или «опека». Наша помощь – не дань моде или часть какого-то пиара. Мы сами нашли этот интернат, спросили у руководства, что им нужно, и помогли, чем могли. Нужна будет еще наша помощь – сделаем что получится, это нам не в тягость, это внутренняя необходимость – делать добрые дела», – сказал вице-президент «ЛенОбЛСоюзСтроя» Вячеслав Ершов. Он отметил, что союз, возможно, займется созданием комфортной среды для людей с ограниченными возможностями в социальных учреждениях региона в качестве основного направления благотворительной работы.

Однако этим помощь «ЛенОбЛСоюзСтроя» не исчерпывается. Застройщики



Фото: Нина Кочетова

Руководители строительных компаний во главе с профильным вице-губернатором собрались в доме-интернате для престарелых во Всеволожском районе, чтобы собственноручно заняться благоустройством территории

и представители регионального правительства взяли в руки лопаты и малярные кисти, чтобы добавить дому-интернату свежей зелени и ярких красок. В честь 60-летия и 65-летия Победы на территории социального учреждения были посажены две аллеи: кленовая и березовая. Не все саженцы прижились, и участники акции посадили новые деревья в «прорехи».

В память о Великой Отечественной войне идущий вдоль аллей бетонный забор некогда был украшен росписями на военную тематику, а также рисунками детей.

Высокие гости где смогли подновили краски, чтобы бетонный забор смотрелся не так тоскливо.

«Это хороший пример того, как люди, у которых есть возможности, я имею в виду застройщиков, помогают тем, у кого эти возможности ограничены», – сказал вице-губернатор Георгий Богачев. – Я знаю, что это одно из лучших социальных учреждений в области и оно не испытывает недостатка в финансировании, но все дело в долге перед старшим поколением. Каждый человек – своего рода строитель,

создатель жизни для себя и окружающих. Гости этого дома всю свою жизнь трудились, строя для нас, и мы теперь можем их отблагодарить».

По словам Георгия Богачева, очень хорошая идея – организовать своего рода субботник, так как это важно – помогать еще и своими руками. «ЛенОбЛСоюзСтрой» помимо основной деятельности по решению проблем застройщиков еще стал заниматься и благотворительностью, что характеризует участников союза как ответственных людей», – сказал вице-губернатор.

Кроме того, застройщики пригласили для пожилых людей артистов и организовали концерт, напоминая фронтные гастроли времен Великой Отечественной войны: с импровизированной сцены актеры пели военные патристические песни, читали стихи, играли на баяне.

Для живущих в этом доме-интернате память о войне имеет особое значение. Ведь из 90 постоянно находящихся здесь пожилых людей 32 принимали непосредственное участие в событиях Великой Отечественной. Кстати, совсем недавно, в конце августа, дом-интернат в пос. им. Свердлова, подведомственный областному Комитету по социальной защите населения, отметил 20-летие своей работы. Дом-интернат находится на территории Всеволожского района, но туда едут пожилые люди со всей области. «Самое главное, чего не хватает нашим подопечным, – это внимание, поэтому мы очень благодарны гостям за их акцию, которая скрасила будни пожилых людей», – сказала директор учреждения Наталья Коровичева.

Фотоотчет с мероприятия смотрите на сайте: <http://asninfo.ru/gallery>

## Стройнадзор ответил на вопросы

Ольга Фельдман / Последние изменения в законодательстве в сфере строительного надзора и экспертизы вызывают много вопросов у застройщиков и специалистов муниципальных образований. Прежде всего они касаются долевого строительства, а также регистрации объектов недвижимости.

Для разъяснения новаций законодательства 16 октября Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленобласти провел семинар «Актуальные вопросы взаимодействия органов государственной власти с органами местного самоуправления, застройщиками

по вопросам строительства и регистрации объектов недвижимости на территории Ленинградской области». Мероприятие состоялось при поддержке Союза строительных организаций Ленобласти «ЛенОбЛСоюзСтрой». По данным специалистов областного Комитета стройнадзора, в 2013 году комитетом проведено 86 проверок, главам администраций муниципальных образований выдано 77 предписаний об устранении нарушений законодательства о градостроительной деятельности. По результатам проверок 20 разрешений на строительство и ввод объектов в эксплуатацию подлежат отмене или приведению в соответствие с требованиями законода-

тельства о градостроительной деятельности. При выдаче разрешений выявлено 709 фактов нарушения законодательства о градостроительной деятельности. По данным специалистов комитета, основным нарушением является отсутствие ряда обязательных документов, что является основанием отказа в выдаче разрешения на строительство и на ввод объекта в эксплуатацию. «Все случаи отмены комитетом разрешений связаны именно с отсутствием документов», – подчеркнул Кирилл Федосеев, начальник сектора контроля выдачи разрешений на строительство и на ввод объектов в эксплуатацию Комитета государственного строи-

тельного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области. Немалый интерес у гостей семинара вызвала презентация новых возможностей сайта ГАУ «ЛенОбЛгосэкспертиза» – <http://www.loexp.ru>. С сентября текущего года у заявителя появилась возможность подавать необходимые документы и записываться на прием к специалистам не по телефону, а прямо на сайте организации. Сделать это можно легко и быстро, зарегистрировавшись и авторизовавшись на сайте. Через раздел «Личный кабинет» можно отслеживать информацию о прохождении документов, получать уведомления о необходимости внесения



исправлений, назначать встречи со специалистами и руководителями ГАУ «ЛенОбЛгосэкспертиза». «Всем участникам строительного процесса важно быть в курсе последних изменений в законодательстве», – считает вице-президент «ЛенОбЛСоюзСтроя» Вячеслав Ершов. – Без такой

информационной поддержки иногда случаются ненужные конфликты между застройщиками и чиновниками разного уровня, которых можно легко избежать».

Подробнее о семинаре читайте в рубрике «Надзор и экспертиза» на с. 12-13.

# Арсений Васильев: «Мы развиваем эконом-класс завтрашнего дня»

**Дарья Литвинова / «УНИСТО Петросталь»** – одна из самых разносторонне развивающихся компаний, работающих в регионе. Жилая и коммерческая недвижимость, загородные развлекательные комплексы, собственный завод и проектное бюро входят в широкий круг ее интересов. О причинах такой многопрофильности рассказал в интервью нашей газете генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь» Арсений Васильев. ➔

**– Арсений Владимирович, с чем связана такая разносторонность интересов вашей компании? Диверсификация бизнеса? Минимизация рисков? Поиск новых ниш?**

– Все наши интересы имеют общую основу – это сфера недвижимости. Наши активы или относятся к недвижимости или связаны с ее возведением. Для этого у нас накоплен многолетний опыт, создана подходящая структура, и этой деятельностью мы занимаемся с высоким уровнем эффективности.

Мы действительно работаем в разных сегментах недвижимости, однако большую часть в общем объеме наших проектов занимает жилье, а именно – многоквартирные дома эконом-класса. Может быть, чуть выше. То есть не то, что сегодня входит в понятие «эконома» (дешевое и низкого качества), а вполне качественное жилье, обеспечивающее набор необходимых потребительских характеристик, которое реализуется по сравнительно невысокой цене. Предложить своим покупателям такую цену мы можем именно потому, что можем сами не только строить, но и производить стройматериалы, проектировать, заниматься дальнейшей эксплуатацией построенных объектов. Мы имеем дополнительную маржу, за счет которой можем предлагать покупателям достаточное качество при низком уровне цены.

Наши проекты выходят за пределы привычного эконом-класса. По нашим прогнозам, лет через пять-десять критерии «эконома» изменятся в сторону улучшения качества. Так что можно сказать, что сегодня мы развиваем эконом-класс завтрашнего дня.

**– Но в портфеле вашей компании не только жилье эконом-класса...**

– Да, мы занимаемся широким спектром сегментов недвижимости. Среди них и торговая, и офисная, и складская недвижимость. Есть у нас и рекреационные комплексы. Такая многогранность обусловлена тем, что вы и назвали: диверсификацией и минимизацией рисков. Это был осознанный выбор, и он прошел проверку временем. В каждом из этих объектов мы видим перспективу. Эти проекты набраны не хаотично, а укладываются в общую концепцию развития компании.

Завод ЖБИ в Мурино мы строим для удовлетворения собственных нужд, а также чтобы не иметь проблем, связанных, например, с пахнущими аммиаком квартирами. Продавать материалы мы также намерены, чтобы не потерять связь с реальностью и оставаться конкурентоспособными. Требования заказчиков мы учитываем в технологическом процессе. Такая вот бесплатная экспертиза.

**– Планируете подписать с правительством региона соглашение, которое позволит участвовать в программе «Детские сады в обмен на налоги»?**

– Вообще, эта программа, на наш взгляд, с точки зрения решения проблемы возведения социальной инфраструктуры – большой шаг вперед. На уровне прорыва. Правитель-

ство области не просто декларирует такую программу, а перешло к ее практическому исполнению. Мы, конечно, уже работаем над подписанием соглашения и надеемся к концу года его подписать. Поскольку соглашение носит типовой характер и фиксирует добрую волю сторон, нам как инвестору и застройщику очень важно, чтобы все стороны, вне зависимости от изменения политической и экономической ситуации, придерживались выполнения этого соглашения. Мы должны понимать, что это действительно программное решение, а не сиюминутное. Если это будет открыто зафиксировано, область сможет себя проявить как один из наиболее ответственных и инвестиционно привлекательных регионов – не только в силу географических факторов, но и в силу инвестиционной политики. Ведь инвесторам не хватает определенности, и в этом беда многих российских регионов.

**– Какие еще инициативы правительства помогли бы застройщикам?**

– Не секрет, что застройщикам важно понимать, как продвигается разработка градостроительных документов в регионе. Работа идет, но, как водится, не без сложностей, поэтому хочется видеть некое программное наступление по всем фронтам в этом отношении, чтобы работа была завершена в конкретные сроки. От этого зависит планирование инвестиционных проектов.

Вторая важная программа – это определенность в развитии транспортной и инженерной инфраструктуры в области. Ведь инфраструктура в регионе так или иначе развивается – строятся и ремонтируются дороги, прокладываются инженерные сети. На это выделяются немалые средства. Однако это выделяются немалые средства. Однако не существует единого центра информации, в котором можно было бы получить достоверное представление о том, что и где происходит, что запланировано. Появление такого центра позволило бы Ленинградской области в деле реализации важных для региона проектов сделать большой шаг вперед.

**– Ваш новый проект жилого комплекса в деревне Куттузи Ломоносовского района будет располагаться в довольно «тихом» месте по сравнению с активными районами области**

**Кудрово, Мурино, Девяткино. Не боитесь остаться без покупателей?**

– У нас активно развиваются проекты в Девяткино. Тем не менее Кудрово и Девяткино – по сути своей представляя собой новые городские кварталы. Они ничем не хуже, а может быть, и лучше Северо-Приморской части или Юго-Запада, которые активно застраивались в последние годы. Хотя бы в силу того, что лучше решены вопросы транспортной доступности. Но строительство там имеет свои особенности, все-таки это относительно дорогие проекты, цены приближаются к городским.

Отмечу, что, на наш взгляд, доступное жилье необходимо. Наш проект в деревне Куттузи будет одним из самых доступных предложений на рынке. Такое жилье тоже будет востребовано и найдет своего покупателя.

**– Какие еще территории области интересны для жилищного строительства?**

– Весной следующего года мы надеемся вывести на рынок новый проект неподалеку от Колтушей. Там мы реализуем один из наших перспективных проектов, включающий в себя мало- и среднеэтажную застройку. Это несколько «закрытых» кварталов с ограниченным доступом, которые позволяют в границах своего микрорайона чувствовать себя как дома – можно не переодевать домашние тапочки, если ты выходишь прогуляться по своему кварталу. Это определенный стандарт безопасности, создание комфортного пространства. У нас уже был подобный проект – ЖК Bagatelle. Нам понравилось, как он получился, какой отклик нашел на рынке. Пилотный проект удался, и мы собираемся его продлить, перенести на новую почву.

**– В области вы строите и рекреационные парки. Вам близка идея активного отдыха?**

– Да, нам близка идея активного отдыха. В то же время это не хобби, а бизнес. Здесь нет сумасшедшей прибыли, однако это доходный бизнес, имеющий положительную рентабельность и самое главное – перспективу. Мы собираемся реализовать как минимум еще один такой проект.



Полную версию интервью читайте на [asinfo.ru](http://asinfo.ru)

## НОВОСТИ

### Группе ЛСР – 20 лет

**Ольга Фельдман / Группа ЛСР в октябре отметила 20-летие работы на строительном рынке России. Юбилейный год стал для компании очередным достижением – совокупный объем жилья, построенного за эти годы, превысил отметку в 4 млн кв. м.**

Как сообщает пресс-служба компании, в этом году Группа ЛСР вывела на рынок рекордное количество новых девелоперских проектов – во всех регионах присутствия началось строительство 10 жилых комплексов общей полезной площадью около 2,2 млн кв. м. В период с января по сентябрь на рынок выведено 615 тыс. кв. м жилой недвижимости, наибольшая часть из них – в Петербурге – 460 тыс. кв. м. До конца 2013 года компания планирует реализовать совокупно во всех регионах 620 тыс. кв. м. В настоящее время Группа ЛСР вышла на уровень продаж в объеме около 1300 квартир в месяц. Мощность трех домостроительных комбинатов Группы ЛСР в Москве, Петербурге и Екатеринбурге доведена сегодня до 1 млн кв. м готового жилья в год. В 2012 году предприятиями холдинга было построено 825 тыс. кв. м, в этом году компания намерена превысить этот результат.

В 2013 году компания первой в России приступила к массовому производству клинкерного кирпича. Также в этом году запущен производственный комплекс по выпуску железобетонных изделий мощностью 330 тыс. куб. м в год, который стал крупнейшим в Северо-Западном регионе.

«За годы работы Группа ЛСР стала одной из ведущих, наиболее динамично развивающихся и эффективных компаний строительной отрасли России», – комментирует генеральный директор, председатель правления Группы ЛСР Александр Вахмистров. – В общей сложности предприятиями холдинга построено около 500 объектов недвижимости: жилые дома, объекты промышленного, коммерческого и социального назначения. В перспективе мы намерены не только сохранять лидирующие позиции, но и наращивать объемы».

### Завод «ЛСР-Цемент» наращивает обороты

**Завод «ЛСР-Цемент» за девять месяцев 2013 года поставил 919 тыс. тонн продукции строительным и торговым организациям Северо-Западного и Центрального федеральных округов.**

В 2012 году за этот же период было отгружено 890 тыс. тонн. Отгрузка тарированного цемента за три квартала текущего года превысила прошлогодние показатели на 74%. Основным объемом поставок навалочного цемента приходится на производителей строительных материалов, в первую очередь товарного бетона и железобетона. Упакованный цемент под торговой маркой «ЛСР-Цемент» поставляется только организациям Северо-Западного региона.

«За 9 месяцев мы отгрузили тарированного цемента в два раза больше, чем в прошлом году», – рассказывает Сергей Неродный, коммерческий директор «ЛСР-Цемент». – Несмотря на конец сезона для основных потребителей фасованного цемента – владельцев загородной недвижимости и коттеджного домостроения, – темпы нашей отгрузки продолжают расти».

## Нормирование: путь к справедливой цене

**Татьяна Крамарева** / В условиях острой необходимости повышения конкурентоспособности российской экономики Национальное объединение строителей не должно оставлять без внимания координацию процессов формирования единых подходов к ценообразованию в строительной сфере, убеждены в СРО НП «Строители Ленинградской области».

### Оценочная логика

Строительство является крупной базовой отраслью экономики нашей страны, так как оно обеспечивает расширенное воспроизводство основных фондов для всей национальной экономики, напоминает Владимир Кобзаренко, директор СРО НП «Строители Ленинградской области». Подходы к ценообразованию в строительстве, отмечает он, могут быть разными. Можно «оптимизировать» расходы строительной отрасли за счет сокращения заработной платы, отказа от обновления парка техники и инвестиций в новые технологии. При этом, конечно, в течение определенного периода будет удерживаться относительно невысокая цена строительства, к примеру, 1 кв. м жилья, но в этом случае деятельность большинства строительных организаций малого и среднего бизнеса становится нерентабельной.

Другой подход – завышение нормы прибыли, которое неминуемо приведет к увеличению цены того же квадратного метра. «На фоне прогнозируемого снижения покупательной способности населения это негативно отразится как на состоянии строительной отрасли, так и на экономике страны в целом», – комментирует Владимир Кобзаренко. Таким образом, сложно переоценить значение первоначального ценообразования, регулирующее базовые отрасли экономики, в число которых входит и строительство.

«Завышение цены строительства автоматически инициирует увеличение цены большинства товаров, произведенных в России», – подчеркивают представители строительного сообщества. К примеру, изменение цены песка, щебня и цемента влечет за собой изменение цены кубического метра бетона и, соответственно, влияет на себестоимость строительства квадратного метра строительного объекта.

«На уровне здравого смысла, мы уже не говорим об экономическом обосновании, сложно объяснить, почему, например, в 1994 году кубометр песка в Санкт-Петербурге стоил 54 рубля, а в Москве – 16 рублей. Или почему сегодня цена кубометра песка одной и той же фракции, используемого на строительстве объектов в Пикалево, и цена того же песка, используемого для строительства ЗСД, отличается практически в разы», – приводит пример Владимир Кобзаренко. Все это, по его мнению, является следствием манипулирования понятием «договорная цена», которая не позволяет оценить реальную себестоимость строительства конкретного объекта. «Вопросы рентабельности пока оставляем за рамками нашей беседы, хотя этот показатель является одной из составляющих оценки ценообразо-

вания в строительстве», – констатирует Владимир Кобзаренко.

В развитие темы можно упомянуть, что для западных компаний, занимающихся строительством, стандартный показатель рентабельности составляет не более 5-7%, в то время как российские строительные компании сегодня ориентированы на сверхприбыль.

Направивается вывод: в связи с вступлением России в ВТО отечественные компании могут оказаться неконкурентоспособными, так как появление на строительном рынке игроков с более низкой себестоимостью строительства за счет более совершенных технологий и оптимизации производственного процесса неизбежно приведет к необходимости пересмотра подходов к ценообразованию. Это, в свою очередь, повлечет за собой изменение правил игры на строительном рынке, в которых не будет места пресловутым «договорным ценам» и необоснованного завышения цен строительства объектов.

Таким образом, значение реформы ценообразования в строительной отрасли определяется в первую очередь необходимостью повышения конкурентоспособности отечественных строительных предприятий.

### На задворках правового поля

На данный момент в российском законодательстве отсутствуют обязательные к исполнению нормативные документы, однозначно определяющие понятие себестоимости строительного производства и регулирующие вопросы ценообразования в строительстве, то есть законодательная база, регламентирующая вопросы нормирования. Экономическое содержание этого показателя сводится лишь к тому, чтобы

ответить на вопрос, во сколько обошлось строительное производство и продвижение его до потребителя и не более того. Снизить затраты, тем более их нормировать, становится невыгодно.

Исключение составляет обязательное нормирование себестоимости и рентабельности при реализации государственных контрактов, то есть при использовании бюджетных средств. Однако это не решает те проблемы, о которых мы говорили ранее.

Примечательно, что в современном российском законодательстве отсутствует даже терминологическое единообразие. Так, в действующей редакции Налогового кодекса РФ понятие «себестоимость» упоминается всего четыре раза. Законодатель указывает на то, что себестоимость применяется при определении рентабельности для целей налогообложения доходов (прибыли, выручки) в сделках, сторонами которых являются взаимозависимые лица. Определение данного понятия при этом отсутствует.

За рамками Налогового кодекса осталось и понятие «калькуляция».

Не менее остро стоит вопрос актуализации сметно-нормативной базы. «Увеличение эффективности строительного производства путем применения взвешенных мер нормирования ценообразования может стать одним из приоритетных направлений для государственной власти и строительного сообщества в современных условиях», – убежден Владимир Кобзаренко.

Очевидно, что вопрос урегулирования нормативов состава затрат, включаемых в первоначальную стоимость строительства, является наиболее актуальным в современных условиях.

«За основу новой системы ценообразования можно принять существующую 4-уровневую структуру нормирования и актуализировать ее в соответствии с современными данными. Преемственность традиций имеет серьезное значение для такой отрасли, как строительство», – подчеркивают специалисты НП СРОСЛО.

### С чего начать

«Новая система нормирования должна соответствовать уровням планирования и управления инвестиционно-строительными проектами, а также соответствовать законодательству о градостроительной деятельности», – убежден Владимир Кобзаренко. Это означает, прежде всего, внесение существенных дополнений в Градостроительный кодекс.

Как полагают в СРО НП «Строители Ленинградской области», принципы нормирования необходимо закрепить в ст. 2 Градостроительного кодекса («Основные принципы законодательства о градостроительной деятельности»), расширив его толкование подзаконными актами, принимаемыми федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по реализации государственной политики в строительстве.



### справка

#### Действующие законы и нормативные акты, позволяющие вести нормирование и планирование работ в строительстве:

- Федеральный закон № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений»
- Постановление Правительства РФ № 427 «О порядке проведения проверки достоверности определения сметной стоимости объектов капитального строительства, строительство

- которых финансируется с привлечением средств федерального бюджета»
- Приказ Министерства регионального развития РФ № 355 «Об утверждении методики расчета прогнозных индексов изменения стоимости строительства»
- Приказ Министерства регионального развития РФ № 497 «Об утверждении методических показаний по разработке укрупненных сметных нормативов для объектов непроизводственного назначения и инженерной инфраструктуры»
- Методика определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС

- 81-35ю2004 (утв. Постановлением Госстроя РФ от 05.03.2004 № 15/1)
- Письмо Минфина России от 05.08.2013 № 03-03-06/1/31306
- Нормативы трудовых и материальных ресурсов для выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов
- ГОСТ Р 51617-2000 Жилищно-коммунальные услуги. Общие технические условия
- Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»





Делегация Ленинградской области побывала на строительстве завода по переработке сланцев и в цехах, где выпускается оборудование для него

# Свалкам – бой

Татьяна Крамарева / Ленинградская область ведет поиск эффективных решений для перехода от складирования твердых бытовых отходов к их переработке.

Недавно делегация Ленинградской области побывала в Эстонии, где посетила завод УТТ-500 по переработке сланцев, а также завод по изготовлению установок УТТ-500 и УТТ-3000, на которых методом пиролиза возможно перерабатывать 150 тыс. тонн и 1 млн тонн сланцев в год соответственно. Как рассказали представители ОАО «АТОМЭНЕРГОПРОЕКТ», технология насчитывает уже не одно десятилетие. Окупаемость установок составляет 2-3 года, при переработке получаются сланцевый мазут и электроэнергия.

«Метод пиролиза ТБО лично я рассматривал уже давно, но, по моему убеждению, он высокочастотный. Одна оптическая установка для сортировки поступающих на полигон отходов стоит в пределах 100 млн рублей, а таких установок должно быть несколько», – прокомментировал увиденное в Эстонии Денис Баранов, заместитель генерального директора ОАО «Управляющая компания по обращению с отходами в Ленинградской области». В свою очередь, Юрий Шенявский, президент НП «Газовый клуб», акцентировал внимание на том, что Ленинградской области необходимо в сжатые сроки принять принципиальное решение о том, будут ли создаваться новые мусорные полигоны либо ТБО начнут перерабатывать. «Обратите внимание: ни в Японии, ни в Италии, где отходов не

меньше, чем у нас, их никто не складировать. Их ликвидируют. Какими способами – это уже второй вопрос. Сейчас у правительства Ленинградской области запрашивают 2 млрд рублей на открытие новых полигонов, на складирование отходов, которые все равно когда-то придется рекультивировать. Против новых свалок протестуют все: от

## Применение установок УТТ-500 и УТТ-3000 в Ленинградской области для переработки ТБО возможно только при его экономической целесообразности

населения до глав муниципалитетов. Но прежде всего это занятие земель, которые могут быть использованы гораздо более эффективно. Поэтому пиролиз остается, по моему мнению, одним из путей ликвидации ТБО», – заявил Юрий Шенявский.

По мнению Дмитрия Кульбицкого, вице-президента областного Фонда социальной и экономической стабилизации, основным препятствием к возможности использования УТТ-500 и УТТ-3000 для переработки ТБО является отсутствие практических реализованных проектов. «Это очень перспективное, но новое направление по

сравнению с тем, что уже широко развито в части использования таких технологий для переработки сланцев. Да, проведены лабораторные исследования, которые позволяют сказать, что продукт, аналогичный продукту переработки сланцев, может быть получен из ТБО. Но увидеть реально такое перерабатывающее производство ТБО мы

сегодня не можем. Поэтому реализация пилотного проекта по такой технологии в области могла бы стать основой для технического прорыва в данной сфере по стране в целом», – отметил эксперт.

Как сообщил Михаил Пильцер, генеральный директор Ассоциации деревообработчиков и мебельщиков Ленинградской области и Санкт-Петербурга, региональные власти проявили интерес к возможности использования установок УТТ-500 и УТТ-3000 для переработки ТБО. «Однако переговоры о реализации пилотного проекта по переработке ТБО на базе оборудо-

вания УТТ-500 в Ленинградской области зашли в тупик вследствие необоснованного увеличения его стоимости», – сообщил Михаил Пильцер. Уточним, что первоначально стоимость установки УТТ-3000 была заявлена в пределах 1,5 млрд рублей, для установки меньшей мощности сумма отличалась незначительно. «В дальнейшем реализация этого проекта в Ленобласти может рассматриваться только при его экономической целесообразности», – подчеркнул Михаил Пильцер.

В рамках поиска оптимальных технологий переработки ТБО в Ленинградской области состоялась также встреча представителей областных деловых кругов с руководством российско-азиатской компании, построившей к настоящему времени в Китае и странах Европы 15 перерабатывающих заводов мощностью от 100 тыс. до 10 млн тонн ТБО в год. «На этапе сортировки отбираются металл, дерево и полиэтилен, что не требует больших затрат. Далее масса высушивается до 10% влажности и направляется в перерабатывающий комплекс. Промежуточный продукт – сингаз – далее попадает в турбину для получения электроэнергии и бензина евростандарта с октановым числом 92-95», – рассказал Михаил Пильцер. Он также сообщил, что турбина, разработанная специалистами российско-азиатской компании, отличается высоким КПД, позволяющим получить 300 л бензина и 4 тыс. кВт электроэнергии из 1 тонны ТБО.

Как подчеркнул Михаил Пильцер, преимуществами данной технологии являются быстрота окупаемости установок (менее одного года), их компактность (для установки на 200 тыс. тонн ТБО в год требуется 3 га) и равно высокий КПД при переработке как вновь поступающих, так и ранее складированных отходов. «Одновременно подобная система может выступать как генерирующая станция», – отметил эксперт. Правда, для беспрепятственного поступления вырабатываемой электроэнергии к потребителю необходимо снять проблемы по включению таких станций в сети энергетических компаний. Еще в 2011 году, напомнил Михаил Пильцер, был принят соответствующий федеральный закон, однако в нем был предусмотрен целый ряд согласований с энергетиками, и на сегодняшний день закон практически не работает.

цифра

4 тыс. кВт –

возможный выход электроэнергии в результате переработки 1 тонны ТБО

# Газификация с экономией

Татьяна Крамарева / Лишь 15% загородных домов в России отапливаются природным и сжиженным газом. В остальных 85% случаев в качестве топлива применяются дрова или уголь. Между тем федеральная программа «Дома садоводов – опора семьи» предусматривает увеличить число газифицированных садоводств до 80%. Эффективным решением могут стать газгольдеры и отечественные котлы Beleto, полагает Михаил Пильцер, генеральный директор Ассоциации деревообработчиков и мебельщиков Ленинградской области и Санкт-Петербурга.

На начало нынешнего года в Ленобласти из 3000 садоводческих товариществ, где почти 2 млн петербуржцев отдыхают сезонно, а до 15% из них живут круглый год, было газифицировано четыре садоводческих товарищества – это 0,13% от общего числа садоводств.

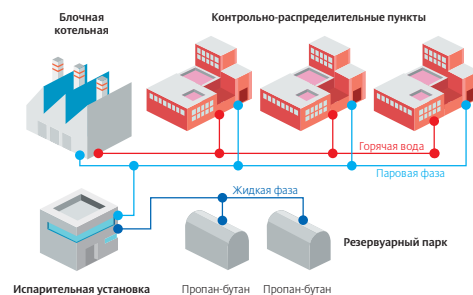
Вопросам газификации садоводств была посвящена встреча актива партии «Единая Россия» и руководства ОАО «Леноблгаз», на

которой Анатолий Денищук, генеральный директор компании, выступил в поддержку снабжения сжиженным газом садоводств на территориях, удаленных от линий газопроводов. По словам Анатолия Денищука, ОАО «Леноблгаз» готово оказать помощь садоводам в обеспечении сжиженным газом. «Эффективно решить проблему отопления жилых домов в садоводствах возможно при установке газголь-

деров и котлов Beleto. При этом расход газа снижается в 2-5 раз в год по сравнению с использованием котлов импортного производства», – отметил Михаил Пильцер. Экономия топлива происходит за счет применения оригинального медного съемного теплообменника, обеспечивающего баланс между мощностью котла и потреблением тепла системой отопления. Котел работает как теплогидронасос, самостоятельно

уравнивая температуру отопительного радиатора и всей площади при условии монтажа системы отопления с естественной циркуляцией теплоносителя. Как подчеркнул Михаил Пильцер, важная особенность котлов Beleto – исключение запаха газа в помещении: температура на выходе составляет +130 °С, что обуславливает полное сгорание смеси. Кроме того, потребитель экономит на

Схема подключения садоводств




проектно-монтажных работах, поскольку проект для котлов разной мощности един. Система автономного газоснабжения с одним, двумя спаренными газгольдерами емкостью 6,4; 10 куб. м позволит устанавливать их

в садоводствах и сделать разводку по всем домам. Установка газгольдеров с котлами Beleto позволит газифицировать садоводства и частный сектор с затратами до 60 тыс. рублей на один дом в кратчайшие сроки.

# Алексей Львов:

## «Даже в условиях кризиса мы поддержим муниципалов»

**Татьяна Крамарева /** От чего пришлось отказаться, а что изменить в связи с переходом на финансирование областного дорожного хозяйства исключительно за счет доходов Дорожного фонда? На вопросы «Строительного Еженедельника» ответил Алексей Львов, председатель Комитета по дорожному хозяйству Ленинградской области. 

### жизнь по средствам

В ближайшие три года дорожное хозяйство Ленобласти будет содержаться ремонтироваться и развиваться в условиях самофинансирования из средств Дорожного фонда. Задача «жить по средствам», без дополнительных вливаний из бюджета, перед профильным комитетом была поставлена в связи с тем, что уже в 2014 году региону предстоят максимальные выплаты по государственному долгу. Принцип самофинансирования стал основным при разработке госпрограммы «Развитие автомобильных дорог Ленинградской области (2014-2016 годы)». Общий объем финансирования на 2014-2016 годы составляет 31 млрд рублей, в том числе планируется привлечь 9,7 млрд рублей из федерального бюджета, подтверждено финансирование Дорожного фонда в размере 21 млрд рублей, местных бюджетов – 12 млрд рублей и более 420 млрд рублей из прочих источников финансирования.

– **Алексей Владимирович, какими суммами будет располагать Комитет по дорожному хозяйству в 2014 году и как они будут распределяться?**

– Если в нынешнем году в дополнение к средствам Дорожного фонда (это преимущественно акцизы – косвенный налог) мы должны получить дополнительно из областного бюджета около 2 млрд рублей, то в ближайшие три года придется не просто довольствоваться собственными источниками доходов, но и выполнять обязательства по поддержке муниципальных образований – это около 10% от общего объема собственных доходов. С 2014 года субъект федерации не обязан поддерживать местные бюджеты, однако мы будем это делать по решению главы региона.

Размер Дорожного фонда составит в 2014 году 6,5 млрд рублей, 500 млн из которых напрямую будут переданы в муниципальные бюджеты как процент от акцизов. Еще 300 млн рублей будут распределены между муниципалитетами в виде субсидий. Конечно, это немного, но даже в условиях жесткого кризиса мы не бросаем муниципальные образования.

– **Какие цели ставил перед собой комитет при разработке госпрограммы?**

– Мы понимали, что общая ситуация будет, скорее всего, ухудшаться. Если сейчас региональные дороги в нормативном состоянии составляют 42% от их общей протяженности, то к 2016 году этот пока-

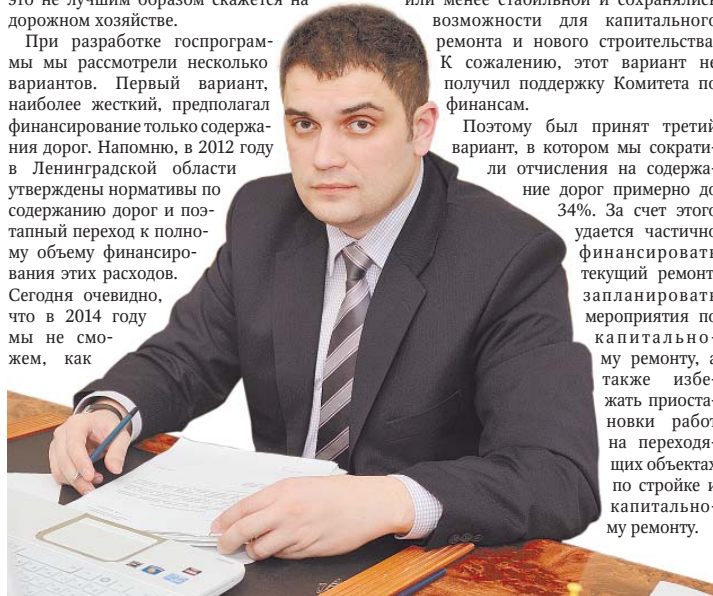
затель не будет превышать 35-36%. За последние годы мы отремонтировали около 500 км региональных дорог. При сохранении этих темпов за 10 лет можно было бы обновить региональные дороги полностью. Однако в следующие годы объем ремонтов сократится до 300-250 км. Понятно, что это не лучшим образом скажется на дорожном хозяйстве.

При разработке госпрограммы мы рассмотрели несколько вариантов. Первый вариант, наиболее жесткий, предполагал финансирование только содержания дорог. Напомню, в 2012 году в Ленинградской области утверждены нормативы по содержанию дорог и поэтапный переход к полному объему финансирования этих расходов. Сегодня очевидно, что в 2014 году мы не сможем, как

планировалось, обеспечить 50% содержания автомобильных дорог от нормативного (296 тыс. рублей за 1 км дороги в год). Концентрируясь на содержании региональных дорог, мы должны были бы обеспечить финансирование из Дорожного фонда в размере 3,15 млрд рублей. Между тем, напомню, весь Дорожный фонд в 2014 году составляет 6,5 млрд рублей. Следовательно, из госпрограммы были бы практически исключены расходы на строительство, капитальные и текущие ремонты. А это, в свою очередь, означало досрочное разрушение сети региональных дорог.

Второй вариант, который мы рассматривали, – сохранить объемы текущего ремонта дорог в пределах 500 км в год, выполняемая и капитальные ремонты. По этому сценарию расходы на выполнение госпрограммы в 2014 году составили бы около 12 млрд рублей. Однако при этом ситуация с текущим ремонтом оставалась бы более или менее стабильной и сохранялись возможности для капитального ремонта и нового строительства. К сожалению, этот вариант не получил поддержки Комитета по финансам.

Поэтому был принят третий вариант, в котором мы сократили отчисления на содержание дорог примерно до 34%. За счет этого удается частично финансировать текущий ремонт, запланировать мероприятия по капитальному ремонту, а также избежать приостановки работ на переходящих объектах по стройке и капитальному ремонту.



 **Финансирование дорожного хозяйства Ленинградской области в соответствии с госпрограммой «Развитие автомобильных дорог Ленинградской области (2014-2016 годы)»**

Наименование подпрограммы	Развитие сети автомобильных дорог общего пользования	Поддержание существующей сети автомобильных дорог общего пользования	Содержание и управление дорожным хозяйством
Объем финансирования, млн рублей	12 886,29	17 861,77	395,34

Источник: правительство Ленинградской области

## Уважаемые коллеги! Искренне поздравляю с профессиональным праздником – Днем работников дорожного хозяйства!

Ваш созидательный труд – это залог развития экономики Ленинградской области, роста промышленности и грузоперевозок, безопасного и комфортного передвижения пешеходов и автомобилистов региона. Сегодня перед отраслью стоят задачи, связанные со строительством и реконструкцией объектов транспортной инфраструктуры, внедрением новых материалов и технологий, использованием интеллектуальных транспортных систем, применением современной дорожной техники.

Уверен в том, что дорожники Ленинградской области приумножат славные трудовые традиции прошлых поколений, реализуют все намеченные программы развития дорожной сети. От всей души желаю всем дорожникам, ветеранам отрасли крепкого здоровья, семейного благополучия, профессиональных успехов!

*Председатель Комитета по дорожному хозяйству Ленинградской области Алексей Львов*

### дороги

#### Разработчики карьеров раскошелятся на дороги

**Ольга Фельдман / Александр Дрозденко** обсудил с основными недропользователями Ленобласти механизмы взаимодействия в части использования региональных дорог для перевозки нерудных материалов.

Идея руководства 47-го региона состоит в том, чтобы разработчики областных карьеров брали на себя обязанности по содержанию региональных дорог, которые они используют для перевозки своих грузов.

В связи с высокими железнодорожными тарифами на перевозки, а также с появлением автотранспорта повышенной грузоподъемности в последние годы существенно возросла нагрузка на областные автодороги. На территории Ленобласти действует более 50 крупных карьеров, которые ежегодно добывают 28 млн кубометров песка, щебня, глины и других нерудных материалов. Для их доставки на строительные площадки, как правило, применяется сверхтяжелая техника общей массой свыше 40 тонн.

На сегодняшний день для перевозки сырья используется 758 км региональных трасс. Для их содержания ежегодно требуется не менее 225 млн рублей. В результате чрезмерной эксплуатации региональные дороги, не рассчитанные на сверхнормативные нагрузки, быстро приходят в неудовлетворительное, а порой в аварийное состояние: 34,4 км областных трасс, которые используются для перевозки песка и щебня, нуждаются в ремонте. Предполагаемая стоимость ремонтных работ этих дорог составляет 3 млрд рублей.

«Откровенный диалог и путь партнерства и компромисса поможет нам изменить ситуацию с разбитыми областными дорогами. В качестве возможных путей взаимодействия мы предлагаем разработчикам карьеров взять используемые преимущественно ими участки региональных дорог в аренду и обеспечивать их круглогодичное содержание. Дополнительный вариант – провести единовременные работы по текущему ремонту на этих участках или обеспечить прямые денежные отчисления на ремонт дорог», – пояснил Александр Дрозденко.

Помимо этого, будет прорабатываться вопрос создания регионального оператора по оснащению всех большегрузных машин аппаратурой системы ГЛОНАСС с фиксацией пробега по региональным дорогам для исчисления платы за их использование. Для этого необходимо внесение изменений в федеральное законодательство, Ленобласть планирует выступить с такой инициативой.

По итогам совещания губернатор поручил Комитету по дорожному хозяйству Ленобласти создать рабочую группу для координации взаимодействия бизнеса и органов власти, а также проработать предложения по изменению нормативных и законодательных документов.

Напомним, что Администрация Ленобласти вправе регулировать перевозки грузов с помощью запрета проезда грузовиков через населенные пункты, ограничений перевозок и усиления весового контроля.

# Стройнадзор предупреждает

**Дарья Литвинова** / Какие изменения подготовили законодатели для застройщиков и муниципалитетов в сфере строительного надзора и экспертизы с 1 января 2014 года? ➔

Этой теме был посвящен семинар «Актуальные вопросы взаимодействия органов государственной власти с органами местного самоуправления, застройщиками по вопросам строительства и регистрации объектов недвижимости на территории Ленинградской области», организованный Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области при поддержке «ЛенОблСоюзСтроя».

В этом отчете – первая часть семинара, в которой прозвучали доклады специалистов Комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области и ГАУ «ЛенОблгосэкспертиза». Доклады экспертов Управления Росреестра по Ленинградской области и Регионального управления геодезии и кадастра читайте в следующем номере.

## Новости страхования

**Анна Фалалеева, начальник сектора контроля и надзора в области долевого строительства Комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области,** рассказала гостям семинара об изменениях в законодательстве, которые произошли в сфере долевого строительства.



Она напомнила собравшимся, что № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве» ввел единообразную форму ДДУ (договора долевого участия), но не в полной мере защитил дольщиков от экономических рисков. В связи с чем законодатели пришли к мнению, что гарантии достройки квартиры либо возврата денежных средств должны быть дополнительно урегулированы в законодательстве. Так, в конце 2012 года был принят № 294-ФЗ (вступающий в силу с 1 января 2014 года), в котором указано, что каждая сделка с дольщиком должна быть застрахована.

«Застройщикам предлагаются две основные формы обеспечения выполнения обязательств перед дольщиками: поручительство или страхование (как коммерческое, так некоммерческое). Для этого создано Единое общество взаимного страхования застройщиков. Однако подробной информации о его деятельности пока не появилось, – отметила Анна Фалалеева. – Законом также установлены особые требования к банкам и страховым организациям, которые получают право страховать средства граждан. В этот перечень попадают только те финансовые организации, у которых достаточно активов».

Анна Фалалеева рассказала, что теперь на регистрацию ДДУ в Росреестре наряду с другими сведениями должен подаваться договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения либо аналогичное поручительство. При отсутствии одного из этих документов в соответствии с законом о регистрации прав и сделок в новой редакции ДДУ не может быть зарегистрирован.

Действия положений 294-ФЗ по страхованию распространяются на договоры ДДУ, государственная регистрация которых будет осуществлена после 31 декабря 2013 года.

Таким образом, застройщик обязан до государственной регистрации ДДУ за свой счет осуществить страхование гражданской ответственности за неисполнение и ненадлежащее исполнение обязательств и донести до участников долевого строительства информацию об условиях страхования, сведения о страховой организации. После чего зарегистрировать в Росреестре ДДУ, так как договор страхования будет считаться заключенным с момента регистрации Росреестром ДДУ и действовать до предусмотренного таким договором срока передачи застройщиком жилого помещения.

«На сегодняшний день законодатель не установил типовую форму страхового договора и не разработал единый тариф, – комментирует **Михаил Москвин, председатель Комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области.** – Есть список из более чем 100 страховых организаций, которые могут страховать застройщиков, но детали пока не урегулированы. Надеемся, что к концу 2013 года федеральный законодатель устранил эту брешь».



## В 2013 году комитетом проведено 86 проверок, главам муниципалитетов выдано 77 предписаний об устранении нарушений законодательства

### Внимание, опасный объект

**Кирилл Федосеев, начальник сектора контроля выдачи разрешений на строительство и на ввод объектов в эксплуатацию Комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области,** рассказал об итогах работы комитета.



По словам Кирилла Федосеева, в 2013 году комитетом проведено 86 проверок, главам администраций муниципальных образований выдано 77 предписаний об устранении нарушений законодательства о градостроительной деятельности. По результатам проверок 20 разрешений на строительство и ввод объектов в эксплуатацию подлежат отмене или приведению в соответствие с требованиями законодательства о градостроительной деятельности. При выдаче разрешений выявлено 709 фактов нарушения законодательства о градостроительной деятельности, из них 40 фактов нарушения установленного срока выдачи разрешений, 4 – неправомерный отказ в выдаче разрешения и 665 – иные нарушения (отсутствие обязательных документов, нарушение порядка заполнения формы разрешений и пр.).

Основным нарушением является отсутствие ряда обязательных документов, что в соответствии с ч. 13 ст. 51 и частями 6, 7 ст. 55 Градостроительного кодекса является основанием отказа в выдаче разрешения на строительство и на ввод объекта в эксплуатацию. Тем не менее органы местного самоуправления выдают разрешения. «Все случаи отмены комитетом разрешений связаны именно с отсутствием документов», – подчеркнул Кирилл Федосеев.

В соответствии п. 10 ч. 3 ст. 55 Градостроительного кодекса при принятии решения о выдаче разрешения на ввод опасного объекта в эксплуатацию независимо от того, за счет какого бюджета (государственного или частного) велось строительство, требуется документ, подтверждающий заключение договора обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте в соответствии с законодательством Российской Федерации об обязательном страховании гражданской ответственности

владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте.

Федеральный закон от 27.07.2010 № 225-ФЗ «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте» регулирует отношения, связанные с обязательным страхованием гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте. Согласно данному закону помимо прочих опасных объектов страхованию подлежат газопроводы, автозаправочные станции, в том числе газовые лифты, а также лифты в многоквартирных жилых домах. При выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома (лифт как опасный объект входит в сам дом) требуется страховой полис.

В случае аварии на опасном объекте, у владельца которого отсутствует необходимый договор страхования, но при этом объект введен в эксплуатацию, ответственность за причинение вреда в результате такой аварии несет лицо, выдавшее (подписавшее) разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

«Практика показывает, что застройщиками объектов газоснабжения предоставляется страховой полис, не содержащий сведений о конкретном объекте капитального строительства, – рассказал Кирилл Федосеев. – Установлено, что ОАО «ЛенОблгаз» представило полисы страхования, где в качестве наименования опасного объекта указано «Сеть газоснабжения ОАО «ЛенОблгаз», адрес места нахождения опасного объекта – Ленинградская область. Фактически застройщиком не представлен полис страхования на конкретный вводный в эксплуатацию опасный объект, однако администрациями муниципальных образований были выданы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. В подобном случае в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию должно быть отказано по причине отсутствия документа, предусмотренного п. 10 ч. 3 ст. 55 Градостроительного кодекса. В «ЛенОблгаз» направлено соответствующее письмо, где разъясняется позиция комитета по этому вопросу».

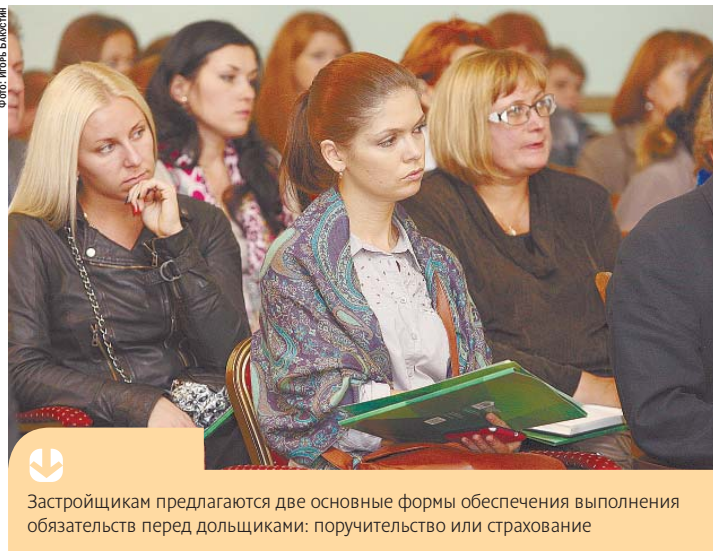
### Сроки экспертизы изменились

О порядке проведения государственной экспертизы и основных ошибках в предоставляемой проектной документации рассказала **Анастасия Яковлева, юрист-консульт ГАУ «ЛенОблгосэкспертиза».**



Анастасия Яковлева обратила внимание гостей семинара, что ГАУ «ЛенОблгосэкспертиза», являясь учреждением, уполномоченным на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, в то же время имеет свидетельство об аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы.

В соответствии с постановлением Правительства РФ от 05.03.2007 № 145 и постановлением Правительства РФ от 31.03.2012 № 272 как государственной, так и негосударственной экспертизе подлежат все разделы проектной документации



Застройщикам предлагаются две основные формы обеспечения выполнения обязательств перед дольщиками: поручительство или страхование

и результатов инженерных изысканий (в соответствии с требованиями к содержанию, утвержденными постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 № 87).

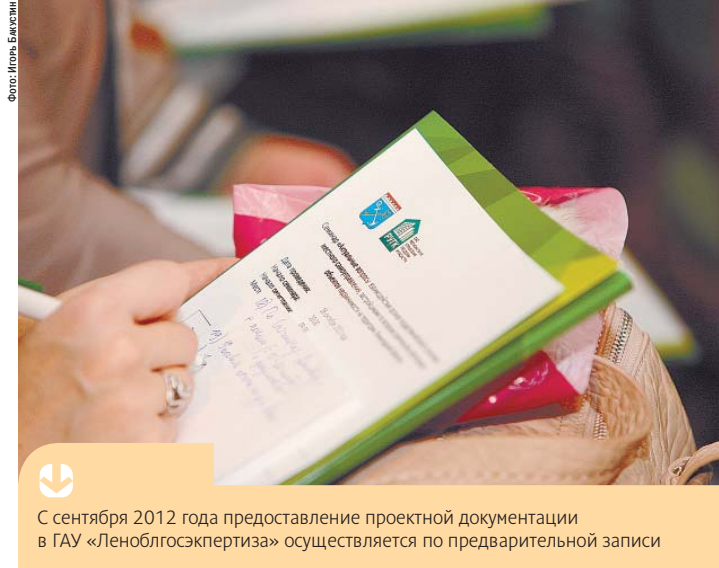
Анастасия Яковлева обратила внимание собравшихся, что отменено постановление правительства Ленобласти от 13.11.2010 № 295 о сроках проведения государственной экспертизы проектной документации объектов капитального строительства и результатов инженерных изысканий. Следовательно, срок проведения государственной экспертизы с июля 2012 года не превышает 60 и 45 дней соответственно.

Также не более 45 дней проводится государственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий в отношении жилых объектов капитального строительства, строительство, реконструкция или капитальный ремонт которых будет осуществляться в особых экономических зонах. Стоимость оказания услуг определяется в соответствии с разделом 8 Положения об организации и проведении государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, утвержденного постановлением Правительства РФ от 05.03.2007 № 145.

«Обращаю внимание, что проверка достоверности определения сметной стоимости объектов капитального строительства для строительства, реконструкции и технического перевооружения (если оно совмещено со строительством или реконструкцией), которое осуществляется с привлечением средств федерального бюджета, проводилась ГАУ «Леноблгосэкспертиза» до 01.01.2013. С 01.01.2013 данным вопросом занимается ФАУ «Главгосэкспертиза России», – отметила Анастасия Яковлева.

С 03.10.2013 вступило в силу постановление Правительства РФ от 23.09.2013 № 840, в соответствии с которым помимо объектов, перечисленных в п. 5.1 ст. 6 Градостроительного кодекса РФ, к компетенции ФАУ «Главгосэкспертиза России» отнесены: организация и проведение государственной экспертизы проектной документации объектов капитального строительства, строительство или реконструкция которых финансируются за счет средств федерального бюджета.

С 18.10.2013 вступают в силу изменения согласно постановлению правительства Ленобласти от 28.06.2011 № 117 «Об утверждении порядка проведения проверки достоверности определения сметной



С сентября 2012 года предоставление проектной документации в ГАУ «Леноблгосэкспертиза» осуществляется по предварительной записи

стоимости объектов капитального строительства, финансируемых с привлечением средств областного бюджета». В связи с этим порядок проведения проверки достоверности определения сметной стоимости применяется только в случае строительства, реконструкции или технического перевооружения объектов капитального строительства, финансирование которых планируется осуществлять полностью или частично за счет средств бюджета Ленобласти. Таким образом, с 18.03.2013 ГАУ «Леноблгосэкспертиза» перестает принимать документы на проверку достоверности сметной стоимости объектов капитального строительства в случае капитального ремонта.

Теперь заказчик при проведении ремонта сам определяет, где и как он будет утверждать свою смету, и несет полную ответственность за соответствие сметы всем финансовым дисциплинам.

### Экспертиза совершенствует сайт

С сентября 2012 года предоставление проектной документации в ГАУ «Леноблгосэкспертиза» осуществляется по предварительной записи. Запись на прием

к специалисту по приему и выдаче проектной документации осуществляется через личный кабинет заявителя на официальном сайте учреждения.

Антон Григорьев, разработчик сайта ГАУ «Леноблгосэкспертиза», представитель ООО «Медиа Каргель», рассказал о предоставлении услуг в электронной форме на официальном сайте ГАУ «Леноблгосэкспертиза».

До сентября текущего года запись на прием к специалистам ГАУ «Леноблгосэкспертиза» велась по телефону.

«Теперь пользователь регистрируется на сайте, авторизуется и создает заявление в своем личном кабинете, – рассказал Антон Григорьев. – После того как заявление заполнено, можно сразу записаться на прием к специалисту в сектор приема документации. Система автоматически предложит специалиста и время для встречи. Есть возможность отменить и перенести встречу, распечатывать напоминание. Отдельно можно посмотреть историю встреч и их результаты».



### актуально

#### Типовые ошибки, выявляемые при проверке проектной документации

1. Проектирование за пределами границ земельного участка, регламентированных градпланом. Отсутствие согласования с администрацией муниципального образования прокладки инженерных сетей за пределами границ земельного участка с указанием размеров и привязок полосы прокладки сетей.
2. Нередко имеет место превышение предельных параметров разрешенного строительства по высоте зданий и сооружений. Существуют абсолютно разные понятия – этажность и количество этажей. Эти величины не совпадают. Например, если здание с подвалом, то подвал включается в число этажей, а не включается в этажность. Этажность – это все, что выше планировочной отметки. Градпланы обычно регламентируют предельное количество этажей, а не предельную этажность.
3. Не соответствие предполагаемого к возведению объекта капитального строительства использованию земельного участка, его целевому назначению в соответствии с категорией земель.
4. Отсутствие проекта освоения лесов и заключения Комитета по природным ресурсам Ленобласти по проектам освоения лесов при строительстве объекта на землях лесного фонда.
5. Отсутствие расчета компенсационных выплат собственникам и пользователям земельных участков для земель сельскохозяйственного назначения, изымаемых во временное (на период строительства) или постоянное пользование.
6. Не соответствие оформления проектной документации требованиям ГОСТ Р 21.1101-2009 «Основные требования к проектной и рабочей документации».
7. Технические условия должны быть получены от организаций, имеющих статус сетевых либо ресурсоснабжающих, что определено постановлением Правительства РФ № 861 от 27.12.2004, постановлением Правительства РФ № 83 от 13.02.2006, постановлением Правительства РФ № 37 от 15.04.2012 и № 126-ФЗ от 07.07.2003.
8. В технических условиях на водоснабжение должны быть указаны расходы на обеспечение противопожарных нужд. Если расходы не подтверждаются сетевой организацией, должны быть предусмотрены проектные решения по обеспечению данных расходов, например, резервуары запаса воды, насосные станции и т. д.
9. В соответствии с требованием п. 8 ст. № 29-ФЗ от 27.07.2010 № 190 «О теплоснабжении» с 01.01.2013 подключение объектов капитального строительства к централизованным открытым сетям теплоснабжения для нужд горячего водоснабжения, осуществляемого путем отбора теплоносителя на нужды горячего водоснабжения, не допускается.

По материалам ГАУ «Леноблгосэкспертиза»

# Ответы на вопросы

Эксперты ответили на вопросы своего семинара. Приводим наиболее актуальные из них.

– От каких рисков страхования опасные объекты и на какой срок?

– Список опасных объектов и срок страхования указан в Федеральном законе от 27.07.2010 № 225-ФЗ «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте».

– Является ли выдача муниципалитетом разрешения на строительство по заявлению застройщика на объект, не требующий такого разрешения, нарушением?

– Муниципалитет должен довести до сведения застройщика, что такое разрешение не требуется, разрешение на строительство не

выдается. Если такое разрешение выдано, то следует замечание при проведении проверки с предписанием дополнительно ознакомиться с областным законом от 18.05.2012 № 38-оз «Об установлении случаев, при которых не требуется получение разрешения на строительство на территории Ленинградской области». Административных санкций не последует.

– В 38-оз указано, что на спортивные площадки не нужно выдавать разрешение на строительство. Касается ли это придомовых спортивных площадок и таких объектов при школах?

– Нужно выяснять проектные характеристики конкретной спортивной площадки. Однако подчеркнем, что все объекты, указанные в 38-оз, являются объектами капитального строительства. Не всякая спортивная площадка

является таким объектом. С другой стороны, спортивные площадки также относятся к случаям, не требующим получения разрешения на строительство, перечисленным в ч. 17 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ.

– Если полномочия по контролю за долевым строительством переданы в комитет, кто выдает разрешение на ввод?

– Как и прежде, разрешение на строительство и ввод объекта в эксплуатацию выдают органы местного самоуправления в соответствии с 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации». Если полномочия переданы в район, то разрешение выдает администрация муниципального района. Комитет осуществляет только контроль в сфере выдачи разрешений. В комитете выдают заключение о соответствии


объекта проекту, техрегламенту, нормам и т. д.

– Если техусловия выданы одной организацией, проект прошел экспертизу, а в процессе строительства эта сетевая организация либо прекратила свое существование, либо появилась новая, с лучшими условиями, подлежит ли проект повторной экспертизе?

– Если подключение к сетям идет по техусловиям, выданным другой организацией, и они по-другому организованы – изменились расположение объекта, уклоны, выпуски и т. д., – стройнадзор обязан отправить такой проект на повторную экспертизу как несоответствующий первоначальному проекту.

Полную версию отчета семинара читайте на сайте <http://asninfo.ru/asn/58/64823>

# Владимир Дернов: «Наша сильная сторона – отсутствие монопрофильности»

**Татьяна Крамарева** / Тосненский район Ленинградской области – это территория того самого устойчивого развития, на которое сегодня нацелены прогрессивные экономики мира. Залог стабильного экономического роста – принципиальная многопрофильность, подчеркивает Владимир Дернов, глава районной администрации. 

## Финансовая сторона

– Как вы оцениваете актуальное состояние экономики района?

– По показателю отгруженной продукции, более объективному, чем объем произведенной продукции, в первом полугодии прослеживалось отставание от соответствующего периода 2012 года. Если по объему произведенной продукции в денежном выражении мы завершили первое полугодие с ростом на 7%, то отгрузили продукции на 5% меньше, чем за январь-июнь 2013 года. И объем отгруженной продукции (подчеркиваю, отгруженной) – это более объективный показатель, чем объем произведенной продукции, потому что произведенная продукция у нас идет с плюсом в денежном выражении, пусть с небольшим, но с плюсом: 107%, а объем отгруженной продукции составляет 95% от первого полугодия 2012 года). Но вероятнее всего, по итогам 2013 года мы сможем превзойти уровень 2012 года по отгрузке продукции на пару процентов. С учетом общей экономической ситуации в стране это уже неплохо.

Нашей сильной стороной было, остается и, надеюсь, останется отсутствие монопрофильности. У нас действуют предприятия химической промышленности, производства стройматериалов, сельского хозяйства, машиностроительного комплекса – это разнообразие позволяет развиваться экономике района более стабильно. По крайней мере так было на протяжении последних шести лет.

В нынешнем году с выраженной положительной динамикой по отгрузке продукции идут производства металлических изделий, машин и механизмов, пищевых продуктов. Отставание по этому показателю имеет место на химическом производстве, а также в стройиндустрии, что связано с реконструкцией одного из крупных предприятий и, думаю, будет наверстано.

– За счет чего наполняется районный бюджет? Что предпринимает администрация для увеличения бюджетных поступлений?

– Более 50% поступлений в бюджет составляет налог на доходы физических лиц (НДФЛ): по этому показателю оцениваем и прогнозируем развитие района. Безусловно, для наполнения бюджета имеют значение также доходы от аренды



земли и имущества, продажи имущества и ряд других.

– Объем поступлений НДФЛ зависит от численности работающего населения. Какова динамика этого показателя в вашем районе?

– Уровень безработицы на территории один из самых низких в Ленинградской области – примерно 0,3% – и продолжает снижаться. На крупные предприятия за счет развозки привлекаются жители Санкт-Петербурга – это примерно 10 тыс. человек. Правда, есть и обратный поток: примерно 20-25 тыс. наших жителей занято на предприятиях Санкт-Петербурга. Не думаю, правда, что все, кто выезжает из Тосно, выигрывают в зарплате. Многие ездят по привычке, дорабатывают там, где начинали.

В районе достаточно диверсифицированный рынок труда. Действуют образовательные и медицинские учреждения. Специалисты востребованы в машиностроении и химической промышленности, строительстве и производстве стройматериалов. Большие возможности для квалифицированных специалистов дает сельскохозяйственный сектор. Думаю, не зря в Тосненском районе проводился

Всероссийский конкурс операторов машинного доения: это говорит об уровне механизации, компьютеризации на селе и, соответственно, уровне оплаты труда.

## Агропром плюс промышленность

– Таким образом, у вас развивается фермерское сельское хозяйство инновационного типа, о котором еще год назад говорил губернатор Ленинградской области?

– Я бы не стал Тосненский район называть фермерским. У нас есть фермерские хозяйства, но их немного по сравнению с крупными предприятиями, где фермы – по сути, заводы по производству молока с современным оборудованием, а при выращивании картофеля и других овощей применяется техника, управляемая через спутник. Другой вопрос, что в Тосненском районе получили развитие фермы по разведению птицы, в частности индюшек. Но одновременно на территории действует, к примеру, и крупный свиноводческий комплекс. В целом район дает около 70% в областном объеме производства свинины, почти 50% производства овощей и около 30% – картофеля.

– Тем не менее вы считаете Тосненский район скорее промышленным, чем сельскохозяйственным.

– Если судить по инвестициям, из объема более чем в 900 млн рублей (за первое полугодие 2013 года) только 35 млн рублей – в сельское хозяйство. Безусловно, доля сельского хозяйства в экономике района есть, и ее процент стал более заметен в общем объеме в последние 4-5 лет, но не думаю, что эта положительная динамика получит долгосрочное развитие.

– Почти миллиард рублей инвестиций за полгода – это максимум или есть серьезный потенциал?

– Это далеко не потолок. Потенциал Тосненского района базируется на наших производственных зонах: Форносовской, Красноборской, Тосненской, Федоровской, Тельмановской (последняя появится после утверждения генерального плана Тельмановского сельского поселения). Росту объема инвестиций способствуют и расположение, и логистика в районе. Однако мы испытываем нехватку рабочей силы. Мое глубокое убеждение – с ростом экономики и налоговых отчислений государство должно развивать социальную сферу опережающими темпами, чтобы делать привлекательным для потенциальных работников покупку жилья и переезд сюда либо строительство жилья самими предприятиями.

– Вы уже обращались с такими предложениями в правительство Ленобласти?

– Мы разработали стратегический план развития района. Сейчас важно понять, насколько быстро у нас будут осваиваться промышленные зоны. Опираясь на скорректированные расчеты с учетом сегодняшних данных, будем обращаться к областным властям: мы заинтересованы во включении района в программы социального развития. Так, есть необходимость строительства медицинского корпуса, поскольку здание центральной районной больницы построено в 1960-е годы и сегодня не соответствует численности населения.

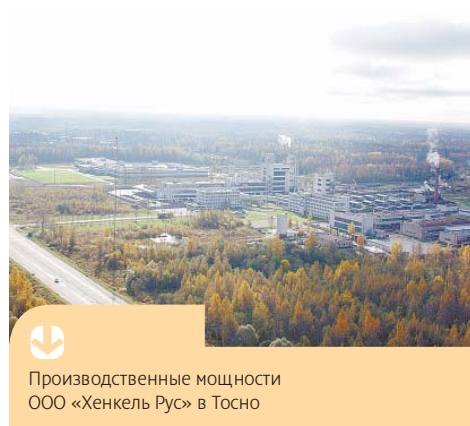
– Рассматриваете ли вы возможности привлечения частных инвесторов к строительству подобных социальных объектов?



Вид на городские кварталы Тосно



Песчаные карьеры в пос. Шапки Тосненского района

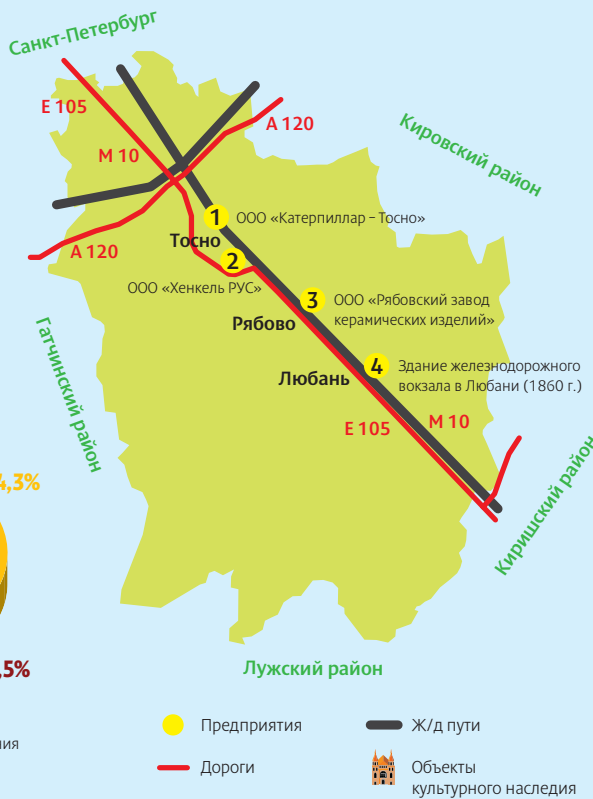


Производственные мощности ООО «Хенкель Рус» в Тосно

Экономика и инвестиции в Тосненском районе



Структура промышленности Тосненского района



— Этот вопрос прорабатывается в течение нынешнего года на уровне правительства Ленинградской области. Варианты государственно-частного партнерства после выхода соответствующего федерального закона будут рассматриваться наверняка. Как показывают встречи с бизнесом, для них это привлекательная форма инвестирования средств. Это стабильные денежные операции, и медицинские стандарты, которые принимаются в рамках региональной программы, сегодня позволяют выгодно обслуживать пациентов с полисами обязательного медицинского страхования.

Лицом к социуму

— Как будет меняться структура органов местного самоуправления?

— С 1 января 2014 года к администрации Тосненского района перейдет большая часть полномочий администрации Тосненского городского поселения, кроме вопросов ЖКХ и благоустройства, а также части имущественных полномочий. А с 1 октября произойдет окончательное объединение администраций — соответствующее соглашение с Тосненским городским поселением уже подписано. Думаю, что это позволит более эффективно использовать средства городского и районного бюджетов. При этом цель — не сокращение штата или парка автотранспорта. Пара миллионов рублей — это не та экономика, ради которой это все затеялось. Объединение администраций задумано для повышения эффективности и выполнения возложенных на органы власти полномочий во всей полноте. На территории района и районного центра будет идти не параллельная, а единая и более развернутая работа.

— Какие долгосрочные целевые программы реализуются в районе и от чего решено отказаться в будущем?

— Всего на территории реализуется 13 целевых программ, самой крупной из которых является программа развития

образования. С 2014 года из перечня исчезнет программа развития здравоохранения, поскольку эти полномочия перейдут на областной уровень. Действуют и продолжат свое действие уже как муниципальные программы, связанные с энергоэффективностью, безопасностью и охраной окружающей среды.

— Что делается для развития малого и среднего бизнеса?

— У нас около 400 малых и средних предприятий и в пределах 2,5 тыс. индивидуальных предпринимателей. Значительная часть малого и среднего бизнеса действует в сфере услуг. Безусловно, хотелось бы, чтобы они пришли в ЖКХ, транспорт, производственную сферу, но пока я не вижу к этому никаких предпосылок.

В районе реализуется соответствующая муниципальная программа, создан центр поддержки малого бизнеса, оказывающий консультативные услуги. Действует передовый консультативный пункт — его услуги действительно востребованы среди индивидуальных предпринимателей.

Вопросы коммунальные

— Какие вопросы ЖКХ вам приходится решать?

— Важно, что в ЖКХ в Тосненском районе пришел частный инвестор. ООО «Тепловые сети» за последние два года построило 16 новых котельных и модернизировало действующие. Нашим преимуществом стало то, что в районе еще несколько лет назад был принят единый тариф для котельных вне зависимости от вида топлива. Таким образом, до привлечения частного инвестора мы смогли вывести тариф на тепловую энергию «в ноль», уйдя от плановой убыточности для теплоснабжающей организации. В 2008 году повышение тарифа составило 65%, а в 2009 году — еще 45%. Сегодня, при действующем на федеральном уровне ограничении роста тарифов, это уже невозможно, и вновь идет нарастание плановой убыточности для поставщика тепла. Но мы

представили на рассмотрение правительства Ленинградской области инвестиционную программу района, чтобы утвердить 15%-е повышение тарифа на ближайшие 3-4 года. Если по истечении этого периода инвестор начнет возвращать кредитные средства, можно будет сократить рост тарифов до 9%.

— А как реализуются идеи создания фондов капитальных ремонтов в Тосненском районе?

— ООО «Тепловые сети» — и основная управляющая компания на нашей территории. Это было наше предложение — чтобы одна организация отвечала за все, и сегодня благодаря этому в районе нет проблем расчетов с управляющими компаниями. Во всех домах организованы советы домов. И сегодня уже собственники жилья, оценивая работу управляющей компании и тесно с ней взаимодействуя, выступают с инициативами об увеличении отчислений на капитальный ремонт.

Наиболее злободневной в сфере ЖКХ остается для нас проблема водоснабжения. Мы зависим от Невского водовода, построенного очень давно и требующего реконструкции. Поэтому не могу не приветствовать изменения в эксплуатирующей компании ОАО «ЛОКС», у которой по инициативе правительства Ленинградской области должен появиться более эффективный собственник.

Перспективы «квадратов»

— Как вы оцениваете развитие местного строительного комплекса?

— Очень важно, на мой взгляд, что жилищное и инвестиционное развитие идет синхронно. Больших кварталов пока не строится: в районе практически нет участков под комплексное освоение. Но радует, что точечная застройка ведется в поселениях, где жилье дома не вводилось в эксплуатацию в течение последних 20 лет, например в Форносово.

С точки зрения объемов жилищного строительства, три года назад мы вышли

ВИЗИТКА

Первое упоминание о Тосненском районе встречается в Новгородской переписной окладной книге 1500 года. С началом истории Санкт-Петербурга развитие Тосненского района определялось близостью к этому столичному городу. Район граничит с Санкт-Петербургом на севере, Новгородской областью на юге, Кировским районом на северо-востоке, Киришским районом на востоке, Гатчинским районом на западе и Лужским районом на юго-западе.

В Тосненском районе семь городских и шесть сельских поселений, численность его населения превышает 126 тыс. человек, а площадь составляет 3,6 тыс. кв. км. Промышленность района представлена более чем 100 предприятиями, в том числе предприятиями с иностранными инвестициями: ООО «Хенкель Рус», ЗАО «Тубекс», ООО «Катерпиллар – Тосно», ЗАО «Фискал БрандсРус», ООО «Рока Рус».

На территории развивается несколько стратегически важных промышленных зон: «Форносово», «Ульяновка», «Красноборская», «Тосненская» и др. Тосненский район — также крупнейший сельхозпроизводитель Ленинградской области. Здесь функционируют 10 крупных сельскохозяйственных предприятий, 30 фермерских хозяйств, более 13 тыс. личных подсобных хозяйств и около 50 тыс. садово-огородных хозяйств. На территории района насчитывается 87 памятников истории и культуры.

Промышленные предприятия Тосненского района производят:

- 100% бытовых и промышленных клеев;
- более 50% строительного кирпича;
- 95% керамической плитки;
- 98% синтетических моющих средств в общеобластном объеме.

В 2012 году доля Тосненского района в общем объеме сельскохозяйственной продукции Ленинградской области составила:

- 49% в производстве овощей;
- 30% в производстве картофеля;
- 70% в производстве свинины.

на показатель 1 кв. м на жителя. После этого объемы сократились: в 2012 году сдано жилья из расчета 0,8 кв. м на жителя. Но мы не гонимся за объемами строительства. Важно, чтобы все построенное жилье пользовалось спросом

— А интерес к индивидуальному жилищному строительству есть у тосненцев?

— Сегодня под активным влиянием администрации района в основном регистрируется уже построенное индивидуальное жилье. Думаю, после принятия генеральных планов поселений (эта работа должна завершиться до 1 января 2014 года) активизируется массовое жилищное строительство. В состав населенных пунктов войдет ряд земель как лесного фонда, так и сельхозназначения, и можно будет планировать не точечную, а квартальную застройку.

О главном

— Какие задачи для вас сегодня первоочередные?

— Знаете, задачи и первой, и второй очереди идут параллельно, но, конечно, самое важное сейчас — выполнить бюджетные обязательства, в том числе связанные с поступлениями из областного, федерального бюджета. Плюс — поскольку с 1 января большая часть полномочий переходит к районной администрации — мы должны еще более ответственно, чем обычно, подойти к формированию и районного, и городского бюджета.

цифра

более 900

млн рублей — объем инвестиций в экономику Тосненского района за первое полугодие 2013 года

# Комплекс с «зеленым сердцем»

Татьяна Крамарева / Жилой комплекс «ЛОСЬ-Сертолово» по заказу ООО «КВС» проектирует Архитектурная мастерская Цыцина. Об особенностях проекта изданию рассказал Сергей Цыцин, генеральный директор мастерской. ➔

## КСТАТИ

### Для тех, кто дорожит экологией

В 2019 году строительная компания КВС полностью реализует проект комплексного освоения территории в Сертолово-2. На территории 50 га, находящейся в собственности девелопера, появится жилой комплекс «ЛОСЬ-Сертолово» с общим объемом жилья 250 тыс. кв. м.

Плановый старт продаж в ЖК «ЛОСЬ-Сертолово» – весна 2014 года. Ориентировочную стоимость 1 кв. м и объем инвестиций в компании КВС пока не раскрывают.

Как заявил генеральный директор ООО «КВС» Сергей Ярошенко, проект рассчитан прежде всего на жителей Сертолово, а также на тех петербуржцев, которые хотят жить в благоприятных экологических условиях в тихом районе, но в относительной близости от мегаполиса. «Север Петербурга считается достаточно престижной территорией, но район Сертолово не входит в зону активной застройки, направление пока не освоено, а потенциал есть. Нам интересно под ключ сформировать новый микрорайон пригородной застройки с комфортной средой проживания», – заявил Сергей Ярошенко.

### – Сергей Викторович, над чем сейчас работают проектировщики?

– Сейчас мы вышли на стадию «П» по первой очереди жилого комплекса – это около 38 тыс. кв. м жилья. Уже согласованы с заказчиком квартирография, планировки, внешний вид домов. Одновременно ведем эскизное проектирование остальных очередей, с тем чтобы интегрировать их в единую объемно-пространственную жилую структуру. А ЗАО «МегаМейд» в соответствии с нашими эскизами и утвержденным проектом планировки территории проектирует улично-дорожную сеть и инженерные коммуникации.

### – Как выстраиваются ваши взаимоотношения с заказчиком?

– Радуется, что девелопер не затягивает процесс, а, напротив, старается принимать решения оперативно. Поэтому думаю, что строительство начнется уже в следующем году и очереди будут осваиваться достаточно активно. Через несколько месяцев мы подаем документы на экспертизу и сразу после получения положительного заключения поэтапно выдаем рабочие чертежи под стройку.

### – Насколько будут похожи друг на друга очереди жилого комплекса?

– Планировка кварталов, структура «красных линий» нам выдана в ППТ, и каждый квартал представляет собой отдельную очередь строительства. Кварталы различны по площади и конфигурации. Соответственно, разнятся и жилая площадь в них. Если в первой очереди это около 38 тыс. кв. м, то, например, во вто-

рой – более 60 тыс. кв. м. Мы нашли, на мой взгляд, интересное решение для проекта с градостроительной точки зрения. В центральном квартале запланировано строительство двух детских садов и школы, там же будет парк. Жилая застройка будет концентрироваться вокруг этой зеленой зоны, и социальные объекты окажутся равнодоступны жителям всех кварталов.

### – Каковы ключевые планировочные и архитектурные идеи проекта?

– При проектировании объёмов

в уже сложившейся застройке сталкиваемся с большим количеством чисто функциональных, планировочных недостатков, которые надо учитывать. В данном случае, напротив, планировочно все складывается, на мой взгляд, гармонично. Форма участка обусловила до некоторой степени структуру улиц: они немного искривлены, а не уходят прямыми осями, – это, безусловно, подчеркивает камерность планировки. Это формат пригородной застройки.

Комплекс интересен также, на мой взгляд, равномерной высотностью. Большинство жилых домов будут 4-этажными, и только в поворотных точках кварталов появляются секции в пять этажей, чтобы сделать планировочную структуру более выразительной.

Мы попытаемся раскрыть и возможности рельефа фасада. По внешнему контуру кирпичного фасада будет накладываться эффективный утеплитель и далее слой штукатурки. За счет разной толщины утеплителя и окраски в разные цвета фасады, надеемся, получатся выразительными и не повторяющимися в пределах жилого комплекса. Есть также идея каждый квартал выполнить в своей, отличающейся от других цветовой гамме.



## «Сказка», которая стала былью

Татьяна Крамарева / В феврале 2013 года в Тосно введен в эксплуатацию социальный объект, позволивший полностью решить в Тосненском районе проблему очереди в дошкольные образовательные учреждения для детей 3-7 лет.

Детский сад комбинированного типа «Сказка» на 280 воспитанников внешне действительно напоминает сказочный замок яркими цветами фасадов и башенками-карандашами по периметру здания. При этом объект обошелся бюджету муниципального образования и Ленинградской области дешевле, чем строительство среднестатистического детского сада. В ходе конкурса первоначальная сметная стоимость сократилась с 280 до 170 млн рублей. Финансирование из бюджета Ленинградской области составило 80 млн рублей, еще 75 млн рублей выделил муниципальный район, который и выступил заказчиком строительства дошкольного образовательного учреждения. «Детский сад «Сказка» –

проект долгожданный. В микрорайоне, где открылся новый сад, расположены также Тосненская детская школа искусств, специализированная детская юношеская спортивная школа олимпийского резерва по дзюдо и школа детского эстрадного искусства «Маленькие звездочки». С открытием «Сказки» сетевое взаимодействие в образовательном пространстве стало еще более интенсивным», – отметили в администрации Тосненского района. Работы над проектно-сметной документацией начались в 2009 году, а на площадку строители вышли в январе 2011 года. Строительство продолжалось более полутора лет. Причем с учетом важности и сложности объекта оперативные совещания с участием генпродядчика ОАО «ДСК № 5» проводились в районной администрации еженедельно. «Сложности представляло большое количество полукругов, полуovalов, примыканий в контуре здания, поскольку мы не хотели получить очередную «коробку». Решения

отдельных узлов приходилось прорабатывать с проектировщиками прямо в ходе строительства», – рассказал Александр Наумов, заместитель главы администрации Тосненского района по социальным вопросам. Он также сообщил, что, поскольку пятно под строительство было выделено в действующем микрорайоне, в заболоченном месте, с влиянием окружающей застройки и выходом на действующую автомобильную дорогу, участок

имел стесненные условия по нормам проектирования. Это стало основной причиной решения заказчика в пользу индивидуального проекта, который позволил, к примеру, предусмотреть нестандартный музыкальный зал с высотой потолков более 7 м и огромным окном во всю стену. Проектировщики – ООО «СлавСтройИнвест» – продумали также просторный вестибюль при главном входе в здание, были обустроены пандусы для детей с огра-

женными физическими возможностями. В здании есть малый грузовой лифт для подачи приготовленных блюд из пищеблока в группы. Стоит отметить замкнутый контур видеонаблюдения внутри здания: пока такие системы – редкость в детских садах и школах. При благоустройстве «Сказки» были «разведены» хозяйственная зона, а также игровая территория. Последняя включает в себя две физкультурные площадки (площадью

150 и 250 кв. м соответственно) и 14 групповых площадок – именно на такое количество групп рассчитан этот детский сад. Сегодня здесь открыто 13 групп, которые посещают 263 ребенка. Одна группа пока не заполнена, однако 28 родительских договоров подготовлены, и родители проходят медицинскую комиссию. Стоит отметить, что по новым требованиям СанПиНов это дошкольное учреждение всего может принять 347 детей.



В «Сказке» удалось совместить оригинальную архитектуру и качественную начинку здания без удорожания строительства



# Жилье для своих

**Татьяна Крамарева / Финский производитель шин Nokian Tyres встретил восьмилетие своего завода во Всеволожске вводом в эксплуатацию второй очереди жилого комплекса Hakkapeliitta Village для сотрудников.**



Фото: Пресс-служба правительств Ленинградской области

Руководство концерна приняло решение о строительстве жилья для сотрудников с возможностями его приобретения на льготных условиях



Фото: Пресс-служба правительств Ленинградской области

Финский шинпроизводитель – крупнейший налогоплательщик для бюджета Ленинградской области

Комментируя увиденное на заводе Nokian Tyres и в новом жилом квартале, губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко отметил, что это пример идеального варианта прихода крупной компании в регион. «С одной стороны, заключается соглашение о поддержке бизнеса. С другой стороны, гарантируются инвестиции в создание производства, причем современного производства, и далее все стороны последовательно выполняют свои обязательства», – заявил глава региона. О мере ответственности региональных властей можно судить по тому, что президент концерна Nokian Tyres Ким Гран подчеркнул, что помощь и поддержку при строительстве жилого комплекса компания всегда получала на высоком уровне. «Для нашей компании это очень радостный день. Все наши производственные мощности без персонала ничего собой не представляют», – заявил Ким Грант в обоснование причин, по которым руководство концерна

приняло решение о строительстве жилья для сотрудников с возможностями его приобретения на льготных условиях. Всего в комплексе Hakkapeliitta Village, построенном по проекту финского архитектора Юкки Тикканена на участке в 4,5 га, семь домов разной этажности с общей площадью жилья 21 тыс. кв. м. Первая очередь жилого комплекса Hakkapeliitta Village была введена в эксплуатацию в 2009 году. Примечательно, что на строительстве второй очереди жилого комплекса в качестве генподрядчика выступил сам концерн Nokian Tyres. Общий объем инвестиций в этот проект составил почти 12 млн EUR. Стоит отметить, что финский шинпроизводитель – крупнейший налогоплательщик для бюджета Ленинградской области, а объем инвестиций компании в промышленность Ленобласти превысил уже 700 млн EUR. С вводом второй очереди Hakkapeliitta Village концерн реализовал в полном объеме свои планы по строительству жилья

для сотрудников в Ленинградской области. Как отметил вице-президент Nokian Tyres Андрей Пантюхов, руководство компании изначально ориентировалось на обеспечение потребности в жилье примерно 30% персонала во Всеволожске, и этот показатель практически достигнут. Сейчас в комплексе заселено примерно 300 квартир из 343. «Мы специально построили комплекс с запасом, чтобы иметь квартиры, которые можно предложить новым сотрудникам», – уточнил президент концерна Ким Грант. В числе привлекательных для потенциальных покупателей квадратных метров в Hakkapeliitta Village маркетинговых особенностей этого проекта – возможность приобрести жилье с полной чистовой отделкой европейского уровня, установленной сантехник, кухонной мебели и оборудованием по себестоимости (в пределах 58 тыс. рублей) и с менее высокой ставкой ипотечного кредитования. Правда, выдвигается и встречное условие для

покупателей: стаж работы в Nokian Tyres должен составлять не менее семи лет. Оценивая жилищный проект финского шинпроизводителя, губернатор Ленинградской области особо сделал акцент на социальной составляющей Hakkapeliitta Village. «Самое главное – здесь одновременно реализуется программа социальной поддержки семей в плане создания мест для детей младшего возраста (3-7 лет)», – сказал Александр Дрозденко. Уже в первой очереди комплекса была открыта одна группа детского сада, теперь инвестор предусмотрел для этих целей еще 200 кв. м в жилом доме второй очереди. Помещения, как и ранее, будут переданы безвозмездно Всеволожскому району. «Здесь не будет создаваться новое юридическое лицо. Сотрудники будут приниматься на работу через детский сад в Романовке. Это дешевле для бюджета, и думаю, такой вариант мы будем предлагать тиражировать нашим строителям», – добавил Александр Дрозденко. Глава региона также высоко оценил комфортную среду проживания, созданную в Hakkapeliitta Village. Шинный завод Nokian Tyres во Всеволожске – самый крупный в этом сегменте в России. После завершения инвестиционного проекта по дальнейшему увеличению мощностей предприятия годовой объем выпускаемой продукции составит к концу 2014 года 17 млн шин, благодаря чему завод станет крупнейшей производственной площадкой Nokian Tyres в Европе. Высокая технологичность предприятия обусловила сравнительно небольшую численность персонала. Здесь работают всего 1,1 тыс. человек, хотя, как правило, на предприятиях такого масштаба штат может составлять до 5 тыс. человек.

## МНЕНИЕ



**Александр Дрозденко, губернатор Ленинградской области:**

– В последнее время мы ведем во Всеволожском районе строительные войны. Это проект, с которым никаких войн не нужно вести. Его нужно просто мирно поддерживать и ему помогать.

# Клубное место

**Татьяна Крамарева / Строительством жилого комплекса Pietari в центре Всеволожска финский девелопер АЕМА ОУ намерен показать пример нового формата жилья, основанного на принципах sustainable development (устойчивого развития).**

Жилой комплекс Pietari, спроектированный «Архитектурным бюро «Студия 17», представляет собой два 5-этажных клубных дома с общим количеством квартир в пределах 80 и общей площадью жилья 6 тыс. кв. м. На участке 0,4 га финский девелопер АЕМА ОУ предполагает создать комфортную среду проживания. В комплексе предусмотрены закрытый паркинг на 45 машино-мест, кладовые помещения, колясочные, две

детские площадки, зона для прогулок. Ориентировочная продажная цена составит 70 тыс. рублей за 1 кв. м. Жилье будет реализовываться по 214-ФЗ, продажи стартуют во II квартале 2014 года. Как сообщили в компании Knight Frank St Petersburg, которая является консультантом и эксклюзивным брокером этого проекта, разработкой концепции комплекса Pietari предшествовал анализ предпочтений и пожеланий потенциальных покупателей жилья во Всеволожске. «На фоне того, что построено либо запланировано к строительству во Всеволожске, этот проект выглядит достаточно приятным исключением. Для администрации Всеволожска, в том числе, это может стать пилотным проектом, который покажет новый уровень девелопмента», – заявил

Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St Petersburg. Он также уточнил, что у девелопера была альтернатива: либо придерживаться принципов sustainable development, либо попытаться увеличить высотность, чтобы повысить рентабельность проекта, чем сейчас занимается другой девелопер на соседнем участке. «Компания АЕМА ОУ отдала предпочтение более качественному и комфортному продукту», – резюмировал Николай Пашков. Со своей стороны, Анна Лехтиля, член совета директоров АЕМА ОУ, сообщила, что компания намерена реализовать и другие проекты в Петербургской агломерации с общей площадью жилья не более 10 тыс. кв. м. «Мы прекрасно знаем наших финских конкурен-

тов: они работают сегодня над крупными комплексами. Мы нашли свою нишу: она пока свободна, и как раз там наше место», – заявила Анна Лехтиля. Она не исключила, что в будущем компания примет участие в активно реализующейся сегодня в Ленинградской области

программе «Соцобъекты в обмен на налоги». Это уже второй проект компании АЕМА ОУ, созданной в 2011 году и ориентированной на строительство в России, а именно в Петербургской агломерации. Первый проект – жилой комплекс в Коломягах, в котором АЕМА

ОУ выполнила все работы по подготовке участка к застройке, разработала и согласовала всю проектную документацию. После этого в проект был привлечен инвестор – ООО «Леонтьевский мыс», а финский девелопер остался в проекте как миноритарный партнер.

## МНЕНИЕ



**Константин Щербин, генеральный директор ОАО «АрхиГрад»:**

– Безусловно, клубная застройка предполагает более качественную среду проживания, чем любая многоэтажная или среднеэтажная застройка. С другой стороны, клубный формат – это частный случай, который не очень повлияет на градостроительную среду в городе. Участок площадью 0,4 га, по сути, сопоставим с «пятном» под ИЖС, каких во Всеволожске немало. Безусловно, формат выше девяти этажей во Всеволожске очень не хотелось бы видеть, и в генплане это предусмотрено только в той части, где высотная застройка уже есть. Вообще мы как разработчики генплана придерживаемся той позиции, что Всеволожск должен быть похож на Пушкин: город зелени, с малоэтажной застройкой, достаточно низкоплотной средой. В этом плане комплекс Pietari, наверное, будет интересен. Хотя если на 0,4 га собираются построить 6 тыс. кв. м – это явное переуплотнение в границах участка.

# В Гатчине открыли детский сад

Для Гатчины открытие детского сада стало очень долгожданным событием, ведь детские сады в микрорайоне Аэродром, где проживает около 25 тыс. жителей Гатчины, не строились около 18 лет. ➔

В торжественной церемонии открытия детского сада принял участие губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко.

Сам детский сад имеет довольно длинную историю строительства: он должен быть сдан еще год назад, но застройщик – ОАО «Домостроительный комбинат № 5» – не раз переносил сроки. Теперь работы закончены, и 350 малышей, которые распределены по 16 группам, войдут в гостеприимные двери дошкольного учреждения уже в начале ноября. В садике, построенном по самым современным «детским» стандартам, уютные помещения для игр и отдыха, светлые и удобные музыкальный и физкультурный залы. Скоро здесь заработает изостудия, кабинета психологической разгрузки, будет вести прием учитель-логопед.

Ввод в строй этого учебного учреждения в Гатчине частично решит проблему устройства в детские сады в городе. Строительство других объектов призвано помочь родителям и вовсе забыть, что такое дефицит мест в детских садах.

«В Гатчине с ее высокими темпами строительства и в микрорайоне Аэродром в частности очень много молодых семей, которые нуждаются в том, чтобы их дети ходили в детский сад, – отметил Александр Дрозденко. – Кроме этого садика в настоящее время идет строительство еще трех



Ввод в строй этого учебного учреждения в Гатчине частично решит проблему устройства в детские сады в городе

дошкольных учреждений в Гатчине и четырех в Гатчинском районе. Надеемся, что с вводом их в эксплуатацию мы здесь закроем очередь в детские сады. Но если рождаемость будет увеличиваться и малышей станет еще больше, мы напряжемся и будем строить и дальше».

Кроме строительства новых детских садов предусмотрена возможность возвращения в муниципальную собственность зданий, которые ранее занимали дошкольные учреждения, но в период перестройки их пришлось продать под другие нужды. Сейчас рассматривается вопрос целесооб-

разности выкупа зданий бывших детских садов на ул. Карла Маркса, где сейчас располагается Сбербанк, и на ул. 7-й Армии, которое занимает отделение пенсионного фонда. Поскольку здания были построены 30-40 лет назад, многим современным требованиям к образовательным учреждениям они не соответствуют, и необходимо взвесить все за и против, прежде чем вкладывать в них серьезные финансовые средства.

А вот в новые, современные детские сады, построенные инвесторами специально для нужд жителей Ленинградской области, регион вкладываться готов. Как сообщила пресс-служба правительства Ленинградской области, одним из объектов, которые посетил губернатор в Гатчинском районе, был и детский сад № 43 в д. Малые Колпаны. Сейчас там заканчиваются отделочные работы, и к концу года здание площадью более 4,5 тыс. кв. м с большими спортивным и музыкальным залами, пищеблоком, медицинским блоком и бассейном, рассчитанное на 140 детей, будет полностью готово. Дошкольное учреждение располагается на территории жилого квартала. Застройщиком и жилых зданий, и социального объекта выступает ЗАО «Гатчинский комбикормовый завод», у которого в ближайшее время детский садик будет выкуплен, после чего он перейдет в собственность муниципального района.

## НОВОСТИ

### «Ленстройтрест» знакомит с соседями

Компания «Ленстройтрест» завершила благоустройство двора для жителей ЖК «Лучший выбор», возводящегося в микрорайоне Южном во Всеволожске, приурочив к этому событию акцию «День знакомства с соседями».

В начале октября жители пятого корпуса ЖК «Лучший выбор» во Всеволожске были приглашены на День знакомства с соседями, который включал в себя

озеленение придомовой территории, чаепитие и обмен визитками. Вооружившись лопатами и ведрами, жильцы с энтузиазмом высадили более 50 саженцев деревьев, кустов и многолетних растений. В результате акции каждый житель получил возможность посадить свое «семейное дерево» – дерево или кустарник – во дворе своего дома, привязав к нему именную «маячок». Во время субботника жители познакомились друг с другом, согрелись чашкой горячего чая с ватрушками, а также пообщались с директором компании-

застройщика, задав все волнующие их вопросы. Также в ЖК «Лучший выбор» «Ленстройтрест» открыл к пользованию благоустроенную дворовую территорию с двумя детскими площадками, прогулочными зонами и беседкой с зоной бесплатного Wi-Fi. Все это является частью стандарта «ЖИВИ», внедряемого «Ленстройтрестом» во всех своих новых проектах. На Дне знакомства с соседями также был вручен подарок жительнице «Лучшего выбора» Елене Пахниной, победившей в конкурсе на лучшую идею для оформ-

ления трансформаторных будок ЖК. Творчески переработанный вариант ее эскиза уже можно увидеть на одной из подстанций «Лучшего выбора».

### Райффайзенбанк аккредитовал Gröna Lund

Шведский строительный концерн НСС достиг соглашения о снижении ставок для покупателя проекта Gröna Lund с Райффайзенбанком на 0,25%.

Минимальный первый взнос, по условиям програм-

мы, составляет 15% от стоимости квартиры. Согласно условиям специальной акции Райффайзенбанка, процентная ставка составит 12,5-14,5% годовых на период строительства, а после оформления права собственности ставка будет снижена до 11,5-13,5%. Максимальный срок кредита – 25 лет. «Я уверен, что совместно с Райффайзенбанком мы сможем предложить нашим покупателям хорошие условия кредитования, а также высокий уровень обслуживания», – заявил генеральный директор НСС Жилищное строительство

(Россия) Юусо Хиетанен. Комментирует сделку Александр Конышков, директор регионального центра «Северо-Западный» ЗАО «Райффайзенбанк»: «Gröna Lund, третий аккредитованный банком объект концерна НСС, отличается выгодной локацией в экологически чистом районе Всеволожска с развитой инфраструктурой, а также качественная предчистовая отделка всех квартир». Жилой комплекс Gröna Lund расположится во Всеволожске, в 7 км от границы Санкт-Петербурга, на 11-м км Дороги жизни.

**1 ноября**  
Александр Юрьевич ДРОЗДЕНКО,  
губернатор Ленинградской области,  
председатель правительства  
Ленинградской области

**2 ноября**  
Михаил Юрьевич КОЗЬМИНЫХ,  
председатель Комитета государственного  
контроля природопользования и экологической  
безопасности Ленинградской области

**17 ноября**  
Георгий Игоревич БОГАЧЕВ,  
вице-губернатор по строительству  
Ленинградской области

Не забудьте поздравить с Днем рождения!

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

ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ  
СТРОИТЕЛЬНЫЙ

**Фотостудия АСН**

asninfo.ru  
(812) 605-00-50

- фотосъемка объектов недвижимости и действующих стройплощадок
- выездные фотосессии с оборудованием
- заказ фотоотчетов деловых мероприятий строительной отрасли
- event-фотосъемка
- фотоархивы деловых мероприятий

# Кадастровый учет становится прозрачнее

**Татьяна Крамарева** / Сегодня в Ленинградской области проектируются и уже строятся объекты, сопоставимые с наиболее крупными жилищными проектами в Санкт-Петербурге. Одновременно с развитием рынка и происходящими сейчас изменениями в федеральном законодательстве в Ленобласти развивается и сектор услуг по постановке объектов на кадастровый учет, подготовке документов для регистрации права. На вопросы «Строительного Еженедельника» об особенностях этого процесса ответил Алексей Лебедев, президент группы компаний «Региональное управление».

**– Чем, на ваш взгляд, обусловлены изменения в подходах к подготовке документов для прохождения государственного кадастрового учета в Ленинградской области?**

– Во-первых, изменения в законодательстве, связанные с вступлением в силу 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», для Ленинградской области стали актуальными даже раньше, чем для Санкт-Петербурга. Поэтому застройщики, работающие в области, были поставлены перед необходимостью готовить документы в соответствии с новым законом даже раньше, чем застройщики по Санкт-Петербургу. Во-вторых, деятельность и развитие этого сектора, естественно, обусловлены развитием самого строительного рынка в регионе, что стало результатом стремления нового правительства Ленобласти строить взаимоотношения с застройщиками по четким и понятным правилам.

**– В чем принципиально изменилась постановка на кадаст-**

**ровый учет в соответствии с новыми законами?**

– Без подготовленного в соответствии с новыми законами 221-ФЗ и 250-ФЗ («О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета объектов недвижимости») пакета документов для кадастрового учета (а самый главный документ – это технический план, который среди прочих документов готовит наша организация)

**участники рынка к диалогу с организациями, действующими в этой сфере?**

– Как руководитель СРО НП «Кадастровые инженеры» по Санкт-Петербургу и Ленинградской области я могу сказать, что сегодня мы ведем активную общественную работу, в том числе направленную на развитие рынка кадастровых работ и взаимодействие с кадастровыми инженерами. Мы выступаем организаторами и соорганизаторами (совместно с Кадастровой палатой по Ленинградской области и региональным управлением «Росреестра») круглых столов, конференций для разъяснения и участникам рынка (застройщикам), и предста-

взяли на себя функцию сбора и аккумуляции вопросов, возникающих в процессе работы кадастровых инженеров. По результатам на регулярной основе планируется проведение совместных семинаров СРО НП «Кадастровые инженеры» и ФГБУ «ФКП Росреестра», целью которых станет донесение до специалистов позиции Кадастровой палаты по полученным вопросам.

Конечно, в Ленинградской области есть передовые в смысле постановки на кадастровый учет районы – Всеволожский, Выборгский, где большие объемы строительства. Однако даже отдаленные территории Ленобласти стремятся принимать активное участие в процессе формирования новых правил игры на этом рынке.

**– А как строится деятельность вашей компании в условиях законодательных изменений?**

– Мы обеспечиваем большой объем постановки объектов на кадастровый учет прежде всего по Санкт-Петербургу, но и объем по Ленобласти у нас постоянно увеличивается. И поскольку сама Кадастровая палата заинтересована как в правильности оформления пакетов документов, так и в равномерном распределении объемов работы, мы находимся в непрерывном взаимодействии. Соответственно, благодаря постоянному общению, совместным конференциям мы узнаем об изменениях в законодательстве из первоисточника в максимально короткий срок и начинаем с ним готовиться заранее.

Мы также постоянно инвестируем в обучение и повышение профессионализма своих сотрудников, используем в работе только современное высокотехнологичное оборудование и реализуем поэтапную схему контроля качества. Все это является залогом высокого качества подготавливаемой документации.



## Передовые в смысле постановки на кадастровый учет районы Ленобласти – Всеволожский, Выборгский, где много строят

заклучение о соответствии построенного объекта проекту и, соответственно, разрешение на ввод не получить. А значит, и не поставить объект на кадастровый учет. А это, как следствие, приводит к невозможности последующей регистрации права на объект недвижимости.

**– Насколько благополучна Ленинградская область с точки зрения кадастрового учета? Насколько готовы**

вителям органов власти, и кадастровым инженерам новшество федерального законодательства. Причем очевидно желание областных филиалов федеральных структур вести диалог с заинтересованными сторонами. Так, на одном из последних совместных мероприятий заместитель руководителя Кадастровой палаты по Ленобласти Валерий Эдуардович Малинин не только рассказал о типичных сложностях, возникающих при предоставлении пакета документов в Кадастровую палату, но и ответил на ряд вопросов, возникших у кадастровых инженеров в связи со спецификой данной деятельности в Ленинградской области.

Добавлю также, что совместно с СРО НП «Кадастровые инженеры» Санкт-Петербурга и Ленинградской области мы

## Регионам дадут курс на ГЧП

**Максим Шумов** / Минэкономразвития РФ готовит ко второму чтению проект Федерального закона «Об основах ГЧП». Текущую редакцию законопроекта и перспективы его применения в регионах обсудили в полпредстве СЗФО.

Открывая заседание, на котором присутствовали эксперты Министерства экономического развития, помощник полномочного представителя Президента РФ в СЗФО Сергей Зимин отметил, что хотя разговоры о введении ГЧП в правовое поле идут уже давно, этот механизм остается еще недостаточно проработанным. По мнению Сергея Зимина, под видом ГЧП сегодня развиваются различные формы взаимодействия и не всегда эти механизмы оптимальные с точки зрения бюджетной политики регионов. Например, это

форма преференций, предоставляемых хозяйствующим субъектам от органов власти в виде налога на имущество, налога на прибыль, льгот по использованию земельных участков и т. д. По большому счету, эти преференции в последние оборачиваются для регионов бюджетными потерями. «Необходимо внести ясность и дать четкие рекомендации субъектам федерации в виде нормативно-правового федерального акта, который четко и понятно распишет функции и схемы взаимодействия бизнеса и власти», – констатировал Сергей Зимин. По словам директора департамента инвестиционной политики и развития ГЧП Минэкономразвития РФ Игоря Ковалева, в стране сложилась парадоксальная ситуация, когда региональные нормативно-правовые акты о ГЧП были приняты более чем

в 65 субъектах, при этом федеральный пласт законодательства отсутствовал в принципе. Это привело к тому, что часть региональных актов оспаривалась правоохранительными органами, какие-то крупные проекты были заморожены до появления «единых правил». Эта правовой пробел заставил Минэкономразвития РФ подготовить проект федерального закона о ГЧП. 26 апреля 2013 года он был принят Госдумой РФ в первом чтении и сейчас проходит активную доработку в рамках подготовки ко второму чтению. Игорь Коваль уточнил, что первой задачей закона было зафиксировать понятийный аппарат этого механизма, определить само понятие ГЧП, дать определение публичному и частному партнерам, распisać их полномочия, функции и зоны ответственности. Одним из системообразующих положе-

ний законопроекта является возможность передачи права собственности на объект ГЧП от одной стороны к другой. В первую очередь это нужно для того, чтобы иметь возможность привлекать заемные средства. Законопроектом также снимаются некоторые технические ограничения, например невозможность выведения нескольких земельных участков единым лотом на конкурс. «Кроме того, законопроект описывает ключевые формы ГЧП. Дело в том, что в мировой практике есть 9 основных форм ГЧП и 20 производных. В России же на сегодня федеральным законодательством закреплена лишь одна форма – концессия. Это не позволяет регионам гибко структурировать проекты на местах», – добавил господин Коваль. Дополнить общие положения закона призваны специально разработанные

рекомендации по реализации проектов ГЧП. Документ раскрывает практические вопросы управления проектами ГЧП, в том числе особенности отбора, финансовую структуру, а также управление рисками. Впрочем, по итогам обсуждения у представителей регионов осталось больше вопросов, чем ответов. В частности, остается неясным вопрос

с гарантиями для инвестора на долгосрочных проектах – заложить в региональные бюджеты компенсации для участников на десятилетний срок сегодня невозможно. Также регионы беспокоит ситуация с неясной инвестором на конкурсы, подготовка которых занимает значительное время и требует от заказчика немалых средств.

### мнение



**Юрий Курикалов, эксперт аппарата полномочного представителя Президента РФ в СЗФО:**

– ГЧП – наиболее перспективный путь решения задачи обеспечения граждан доступным жильем. Особенно актуально применение ГЧП для создания арендного жилого фонда. Следует сочетать в едином объекте недвижимости различные формы собственности, что позволит привлекать частные инвестиции в государственные проекты по повышению качества жизни населения.

# Пять шагов на пути к успеху

**Дарья Литвинова** / Во второй день VII Всероссийского жилищного конгресса, проходившего в Петербурге со 2 по 4 октября, прошла конференция «Градостроительная политика и жилищное строительство». Несмотря на широту заявленной тематики, состоявшаяся дискуссия была предельно конкретной: приоритеты в развитии жилищного строительства, законодательные инициативы в градостроительной сфере, пути снижения административных барьеров. ➤

Эксперты сошлись в едином мнении, что развитие того или иного региона напрямую зависит от продуманности и упорядоченности его градостроительной политики. При этом выделили пять основных подходов к решению проблем жилищного строительства.

## Разъяснить и отрегулировать

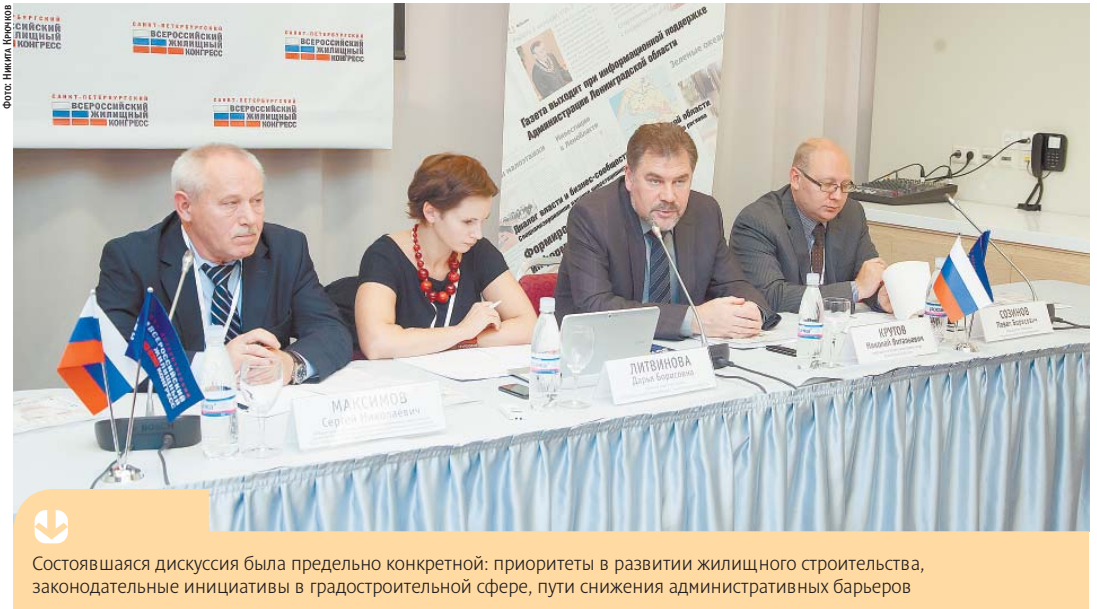


**Сергей Трохманенко, заместитель председателя Комитета по законодательству Законодательного собрания Санкт-Петербурга,** охарактеризовал отдельные качественные и количественные показатели жилищной сферы Петербурга. По данным Жилищного комитета Петербурга, на учете как нуждающиеся в улучшении жилищных условий состояли на начало 2010 года 214 800 семей, а на начало 2013 года – 172 700 семей.

«Несмотря на то что с начала 1990-х годов численность населения России сократилось более чем на 6 млн человек, количественные показатели в жилищной сфере не улучшились, и проблема даже обострилась. Причина этому известна – существенное отставание строительства государственного и муниципального жилья от потребностей государства».

Другая причина, по мнению Сергея Трохманенко, состоит в том, что в последние годы к состоящим на учете на улучшение жилищных условий горожанам добавились тысячи трудовых мигрантов и вынужденных переселенцев. «Практически не ведется строительство жилья для сдачи в аренду по договорам социального найма. В то же время на уровне высокой инфляции значительная часть жилищного фонда скупается в спекулятивных целях и впоследствии пустует, не способствуя улучшению жилищной ситуации в целом», – отметил депутат.

По мнению депутата, улучшению ситуации могло бы способствовать введение государственного регулирования цен на рынке аренды жилья. Пустующие «инвестиционные» квартиры должны



Состоявшаяся дискуссия была предельно конкретной: приоритеты в развитии жилищного строительства, законодательные инициативы в градостроительной сфере, пути снижения административных барьеров

быть введены в оборот. «В качестве стимулов можно использовать инструменты налогового законодательства, например, установив, что частный арендодатель, применяющий специальные государственные расценки при сдаче жилья внаем, может иметь возможность сэкономить на налогах», – считает Сергей Трохманенко. – Примером государственного контроля использования недвижимости в определенных социально значимых целях является контроль за оборотом сельхозземель, когда земельный участок может быть изъят, если он не используется по назначению».

Поможет решению проблемы и строительство государственного жилья для целей сдачи в аренду по договорам социального найма. «Возможность для граждан арендовать по разумной цене у государства жилое помещение недалеко от работы является условием мобильности рабочей силы и стимулирует раз-

витие производственных предприятий в Петербурге. Мы предлагаем ежегодно в городском бюджете предусматривать средства на эти цели, для того чтобы в каждом районе было достаточно средств для решения таких проблем», – сказал Сергей Трохманенко.

## Уточнить понятия



По мнению **Владимира Демина, заместителя председателя Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области,** навести

относительный порядок на строительном рынке Ленобласти помогла активная работа по устранению противоречий и недоработок в градостроительном законодательстве.

Вступившие в силу региональные нормативы в Ленинградской области, принятые в 2012 году, по ряду причин были подготовлены в форс-мажорном режиме и содержали ряд недоработок. «Нормативы вызвали много дискуссий и даже противодействие со стороны застройщиков, тем не менее были утверждены тогдашним губернатором региона В.П. Сердюковым», – рассказал Владимир Демин. – С приходом к власти нового губернатора А.Ю. Дрозденко эта работа была продолжена, но уже в форме системной градостроительной политики, основанной на утвержденных нормативах. В частности, была создана рабочая группа, которая занималась анализом ситуации в многоэтажном жилищном строительстве на территории Всеволожского муниципального района. Рабочей группой был выявлен ряд существенных недостатков. Одним из результатов этой работы стала подготовка пакета новых поправок в ранее принятую редакцию нормативов».

Владимир Демин охарактеризовал наиболее существенные из внесенных поправок. Так, была введена более строгая трактовка понятий индивидуальная и малоэтажная застройка. Если раньше под малоэтажной застройкой в нормативах понималась и индивидуальная, и малоэтажная, и секционная, и блокированная, то в новой редакции эти понятия были разделены. «На первый взгляд, это чисто теоретическая недоработка, но она выливается в практические проблемы и конфликты. Например, во Всеволожском районе принимаются ПЗЗ, в которых определенные зоны отнесены к малоэтажному жилищному строительству. После прохождения общественных слушаний ПЗЗ утверждаются, и, казалось бы, вопросов больше возникнуть не может. Однако потом некий застройщик скупает участки на этой территории под ИЖС и возводит там таунхаусы или секционные дома. Вроде бы по всем параметрам это малоэтажное строительство, но по факту мы имеем конфликты, и неясно, как их решать», – рассказал Владимир Демин. –

## о форуме



Со 2 по 6 октября в Петербурге проходило крупнейшее мероприятие на рынке недвижимости – Гражданский жилищный форум (ГЖФ). В рамках мероприятия 2-4 октября для профессионалов рынка состоялась VII Всероссийский жилищный конгресс. Он собрал рекордное число участников. Для населения 5-6 октября работала выставка-семинар «Жилищный проект».

Гражданский жилищный форум организован группой компаний «Бюллетень недвижимости».

В работе конгресса приняло участие рекордное число специалистов рынка недвижимости из России, а также из стран ближнего и дальнего зарубежья – около 1500 человек. В Петербург прибыли делегаты из 75 российских городов и 15 зарубежных стран. Делегацию Всемирной федерации профессионалов рынка недвижимости FIABCI возглавил президент организации Флавио Гонзага Нунес (Бразилия). Профессиональный состав участников конгресса большей частью был представлен риэлторскими, девелоперскими и ипотечными организациями. Присутствовали также специалисты юридических, консалтинговых, страховых, оценочных и инвестиционных компаний.

Программа конгресса включала в себя более 30 тематических мероприятий: конференций, круглых столов, мастер-классов и бизнес-туров. На конгрессе обсуждались вопросы градостроительства и жилищной политики, ипотечного кредитования, риэлторского бизнеса, малоэтажного загородного строительства, информационных ресурсов и технологий в сфере недвижимости, рынка арендного жилья и т. д.

После завершения конгресса его участники смогли посетить выставку-семинар «Жилищный проект». Мероприятие успешно вышло на крупнейшую площадку Петербурга – СКК. В выставке приняли участие 320 компаний. За два дня СКК посетило около 28 тыс. человек. В рамках деловой программы состоялось более 100 мероприятий: семинары, практикумы, презентации, автобусные туры по новостройкам и коттеджным поселкам. Основные разделы были посвящены городской, загородной и зарубежной недвижимости. Специалисты рынка рассказали посетителям о ценовой ситуации на рынке, различных способах приобретения жилья, о новых возможностях улучшений жилищных условий.

Мы ввели четкое понятие индивидуальной застройки – это усадебная застройка до трех этажей включительно и максимум двухквартирные дома. При этом прописано, что малоэтажная застройка бывает двух типов – блокированная до трех этажей включительно и секционная до четырех этажей включительно. Мы ввели эти базовые понятия, под них привели все нормативы, чтобы не было двойных трактовок».

Также, по словам Владимира Демина, в новой редакции приведены четкие показатели, которые должны указываться в проектах планировки. «Раньше в каждом проекте планировки указывались свои показатели, причем приведенные таким образом, чтобы скрыть истинную информацию, обойти параметры плотности или высотности. Например, не было понятно, на какое количество населения рассчитаны кварталы, не указывалось, сколько вообще жилья планируется построить. Вместо этого приводился единственный показатель – общая площадь. В новой редакции введены четкий и исчерпывающий перечень ряда параметров, которые необходимо указывать в проектах планировки», – подчеркнул Владимир Демин.

Была введена таблица, в которой увязаны параметры этажности и высотности домов. «В прежних редакциях уже были установлены параметры количества этажей. Но и здесь муниципалитеты нашли лазейку. Например, в ПЗЗ указывают, что высота дома может составить 75 м. При том что максимальное количество этажей – 12. Муниципалитет объясняет такое несоответствие тем, что этаж может быть в 6 м высотой, – привел пример Владимир Демин. – Кроме того, учитывая специфику некоторых населенных пунктов, которые иногда уже, по сути, стали маленькими городами, предписано ряд параметров (обеспеченность учреждениями обслуживания, радиус доступности), при утверждении генплана при расчетной численности населения свыше 13 тыс. человек, принимать как для городских населенных пунктов».

### Построить диалог



**Николай Крутов, председатель Комитета по строительству Ленинградской области,** рассказал о том, почему правительством региона и, в частности,

специалистами областного Комитета по строительству была разработана программа «Детские сады в обмен на налоги». «В Петербурге обычно проекты планировки разрабатывались за бюджетные деньги, выделялись земельные участки под строительство социальной инфраструктуры, определялся заранее инженерная подготовка того или иного квартала, а затем участок выставлялся на торги, и вырученные деньги вкладывались в строительство социальной инфраструктуры. В области за 1990-е годы государственной земли, пригодной для жилищного строительства, практически не осталось. Вся она оказалась сосредоточена в частных руках. Говорить о том, чтобы бюджет пополнялся за счет продажи земли, не приходилось. Нужно было искать новые способы пополнения бюджета, чтобы строить инфраструктуру. Так появилась программа «Детские сады в обмен на налоги», – рассказал Николай Крутов.

В конце 2012 года правительство Ленобласти предложило застройщикам регистрировать дочерние предприятия по месту реализации проектов и платить налоги в областной бюджет в обмен на выкуп социальных объектов. «Сейчас уже около 15 крупных городских застройщиков зарегистрировали свои предприятия в Ленобласти и платят налоги в бюджет региона», – подсчитал Николай Крутов.

### Определиться с приоритетами



Рассуждая об интеграции пространственного, экономического и транспортного развития Петербурга, **Лев Каплан, вице-президент Санкт-Петербургского**

**Союза строительных компаний «Союзпострой»,** отметил, что комплексную систему развития транспортной инфраструктуры Петербурга невозможно разработать отдельно, без увязки с различными организациями и соседним регионом – Ленинградской областью.

«Разработкой планов развития города в том или ином виде в Петербурге занимаются три центра. Первый – Комитет по стратегическому планированию Петербурга. Опираясь на разработки Леонтьевского центра, он работает над созданием Стратегии развития Петербурга до 2030 года. Второй такой центр – Комитет по градостроительству и архитектуре Петербурга, который пытается подступиться к разработке

работает над перспективой до 2030 года, а Ленобласть утвердила документы до 2025 года».



По какому пути стоит развивать городские территории – развития или редевелопмента? Таким вопросом задался **Сергей Максимов, директор Института фундаментальных и прикладных исследований Санкт-Петербургского государственного экономического университета.** По его мнению, качественные и количественные характеристики рынка недвижимости напрямую зависят от состояния и потребностей экономики. Он привел некоторые цифры, характеризующие структуру экономики Петербурга в 60-е годы прошлого века и в наши дни. В 1960 году 72% структуры экономики города занимало промышленное производство, а в 2012 году – только 35%. Сфера услуг, наоборот, от 21% выросла до 56,1%. «Следовательно, мы имеем дело с колоссальным сдвигом в структуре экономики, который должен привести

### Мы имеем дело с колоссальным сдвигом в структуре экономики, который должен привести (и приводит) к перераспределению территорий

Генплана Петербурга на 2015-2030 годы. Третий центр – Комитет по развитию транспортной инфраструктуры, который разрабатывает комплексную схему развития транспортной инфраструктуры города на перспективу. Все эти центры, к сожалению, очень слабо между собой контактируют, что может привести к серьезным недоработкам и несогласованности всех трех документов», – отметил Лев Каплан.

По мнению Льва Каплана, приоритетным документом должен быть стратегический план развития города. «Однако опять разделить город на функции (политическую, экономическую, культурную, промышленную и т. д.), как уже делалось когда-то, было бы серьезной ошибкой. Мы рассматриваем отдельно разные функции, не рассматривая город как единое целое, как социально-экономическую проблему, – считает Лев Каплан. – Кроме того, нужно учитывать взаимосвязь и неразделимость города и области. А в документах обоих регионов уже различаются даже горизонты планирования: город

(и приводит) к перераспределению территорий. Получается, что вся структура территории Петербурга организована в соответствии с параметрами промышленного производства прошлых лет, и сегодня она неактуальна, – считает Сергей Максимов. – С развитием проектов КОТ мы можем столкнуться с неуправляемым расширением территории города, поскольку подход девелопмента сегодня превалирует над редевелопментом. Редевелопмент же гораздо более сложный процесс, чем девелопмент, и не может развиваться без особого вмешательства города».



Свой, «архитектурный» взгляд на проблему развития города высказал **Владимир Григорьев, директор проектного бюро «Григорьев и партнеры».** По его мнению, на протяжении последнего десятилетия нарастает убогость массовой застройки, иногда при-

обретающая вычурные формы. Была разрушена советская система градостроительного ступенчатого проектирования, при котором ключевым элементом являлись проекты детальной планировки и проекты застройки квартала. «Уничтожение эти двух стадий проектирования, мнимая замена их на проекты планировки и межевания приводят к хаотичной с точки зрения градостроительства и невыразительной и социально неупорядоченной застройке обширных территорий», – считает Владимир Григорьев.

### Призвать к совести



**Александр Орт, председатель Комитета по качеству и безопасности строительства при Координационном совете по развитию строительной**

**отрасли СЗФО** рассуждал о том, что сегодня должен взять на себя роль координатора процесса комплексного освоения территорий с вводом института негосударственной экспертизы.

«Когда была единая государственная экспертиза, все проекты ее проходили, и часто случалось так, что на одной территории, где работало 5-6 застройщиков, как минимум проекты трех застройщиков попадали на экспертизу примерно в одно и то же время, что позволяло их рассмотреть в связи между собой, – рассказал Александр Орт. – Безусловно, застройщики находили возможность обратиться в различные ведомства с просьбой внести корректировки и, например, надстроить еще один этаж, но при этом можно было отследить, как менялась нагрузка на инфраструктуру. Между тем это могло вырасти в серьезную проблему – даже надстройка в один этаж могла создать затемнение соседнего здания, не соответствующее нормативам по инсоляции. Сегодня застройщиков много, экспертиз много, и каждый смотрит проекты с позиции тех документов, которые к нему поступили».

По мнению Александра Орта, в сегодняшней ситуации централизованного координатора нет и быть не может. «Ответ на вопрос, кто же будет единым регулятором, очень простой: все и на всех уровнях должны соблюдать утвержденные проекты планировок, все нормативы без изменений. А координатором должна быть собственная совесть застройщика и инвестора, несмотря на желание получить от проекта максимальную прибыль», – уверен Александр Орт.



Эксперты сошлись в едином мнении, что развитие того или иного региона напрямую зависит от продуманности его градостроительной политики

# Ленобласть усиливает поддержку промышленных парков

**Татьяна Крамарева** / В ближайшее время в Ленинградской области планируется принятие закона «О мерах государственной поддержки развития промышленных парков в Ленинградской области». Соответствующий законопроект получил положительное заключение Инвестиционного совета при губернаторе региона. ➔

Разработчик проекта – Комитет экономического развития и инвестиционной деятельности Ленинградской области считает необходимым стимулировать деятельность организаций по развитию промышленных парков на территории региона. Это будет способствовать реализации инвестиционной политики правительства Ленинградской области, важнейшей составляющей которой является создание и развитие инженерно подготовленных территорий для размещения производственных мощностей и складов.

В последнее время в РФ приняты нормативные правовые акты, направленные на стимулирование создания промышленных парков, в том числе с предоставлением мер господдержки. Однако единая процедура их создания, присвоения соответствующего статуса инженерно подготовленной территории федеральным законодательством фактически не регламентирована. Отсутствует, кроме того, единообразие базовых понятий в этом сегменте.

Как отмечают в областном Комитете экономического развития и инвестиционной деятельности, разработка законопроекта об промышленных парках реализована также как часть Стандарта деятельности органов исполнительной власти субъектов РФ по обеспечению благоприятного инвестиционного климата, разработанного Агентством стратегических инициатив.

Уточним, что в конце 2011 года был принят 103-оз «О мерах государственной поддержки организаций, осуществляющих деятельность на территории промышленных парков и технопарков Ленинградской области». Однако в этом законе отсутствует регламентирующий понятийный аппарат, определения понятий промышленного парка и технопарка противоречат действующему федеральному законодательству, а действие мер государственной поддержки распространяется только на инвесторов – резидентов промышленных парков и технопарков.

В новом законе, с принятием которого прежний будет считаться утратившим силу, предполагается государственная поддержка организаций, занимающихся развитием промышленных парков, в виде



Льготный размер арендной платы для инвестора, реализующего проект промышленного парка, в первые шесть лет будет последовательно составлять 30, 60 и 90% от стандартной ставки

## справка

Сегодня в области за счет частных инвесторов развивается около 10 промышленных парков. Три проекта реализуются с участием средств областного бюджета. Так, выделено 390 млн рублей на создание инфраструктуры в промышленном парке в Тосненском районе. Объем инвестиций в технопарк в Гатчине, якорным резидентом которого станет Северо-Западный нанотехнологический центр, составит 1,2 млрд рублей, из которых 300 млн рублей Ленобласть вложит в инженерную подготовку и строительство зданий будущего наноцентра. Освоение промышленного парка площадью 100 га в пос. им. Морозова будет разбито на три участка. В первый из них вложения областного бюджета составят 136 млн рублей.

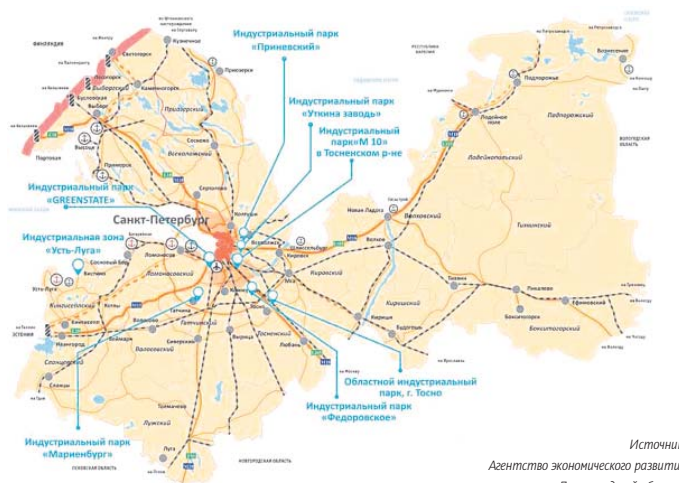
налоговых льгот, которые будут аналогичны действующим преференциям для региональных инвесторов: снижение ставки по налогу на прибыль до 13,5%, и до 0% по налогу на имущество. Предполагается также введение льготной ставки арендной платы за землю. Период действия льгот будет составлять четыре года. При этом получатель льгот обретет возможность самостоятельно определять начало действия мер государственной поддержки в течение первых шести лет с момента получения площадкой статуса промышленного парка.

Что касается льготной арендной платы, то в первые два года (начиная с года, следующего за присвоением территории ста-

туса промышленного парка) ставка будет составлять 30%, в течение двух последующих лет размер платы увеличится до 60%, а еще в течение двух лет составит 90% от стандартной.

Условиями получения государственной поддержки для инвестора, реализующего проект промышленного парка, является целый ряд критериев. В том числе получение соответствующего статуса и минимальный размер развиваемой территории в пределах 10 га (для Подпорожского, Лодейнопольского и Бокситогорского районов – 3 га). Предусмотрены и случаи лишения территории статуса промышленного парка, а инвестора – статуса управляющей компании.

## Развитие промышленных парков в Ленобласти



Источник:  
Агентство экономического развития  
Ленинградской области

## МНЕНИЕ



**Евгений Лебедев,**  
руководитель  
представительства  
Агентства стратегических инициатив  
в Северо-Западном  
федеральном  
округе:

– В рамках работы нашего представительства мы посещаем регионы всего Северо-Западного федерального округа, изучаем социально-экономическую обстановку, оказываем органам власти помощь в реализации положений инвестиционного стандарта и общаемся с предпринимательским сообществом.

В рейтинге исследований, проводимых Агентством стратегических инициатив, Ленинградская область стабильно занимает высокие позиции среди регионов России. Согласно данным Минэкономразвития, по итогам прошлого года Ленобласть стала третьей в стране по объему прямых иностранных инвестиций. Такие результаты свидетельствуют о том, что регион сегодня один из наиболее перспективных в России в сфере привлечения инвестиций. Уникальное географическое положение и развитая инфраструктура позволяют реализовать здесь масштабные инвестиционные проекты. Безусловно, одно из условий появления новых бизнес-проектов – наличие готовых площадок, земельных участков с инфраструктурой. Власти Ленинградской области приняли несколько важных решений для решения вопроса дефицита промышленных площадок. Во-первых, создаются два промышленных парка за счет средств бюджета региона, а также технопарк для инновационных производств в Гатчине. Во-вторых, разработан законопроект, который позволит операторам промышленных парков получать налоговые льготы. Это существенный плюс для развития промышленных зон, поскольку управляющие компании на старте реализации проекта вкладывают весомые инвестиции, а послабления в налоговом режиме дадут возможность привлечь бизнес к созданию промзон. Агентство стратегических инициатив поддерживает такие инициативы, и при формировании топ-списка лучших региональных практик по улучшению инвестиционного климата в Северо-Западном федеральном округе мы непременно включим в него опыт Ленинградской области.

## КСТАТИ

До конца нынешнего года в Ленобласти появится интегрированная региональная информационная система «Инвестиционное развитие территории Ленинградской области».

С введением интегрированной информационной системы все заинтересованные лица получат единую точку доступа к актуальной и востребованной информации об условиях инвестиционной деятельности в 47-м регионе. Потенциальным инвесторам будет предоставляться информация об объектах инвестиций, свободных производственных площадках, промышленных парках и технопарках, обеспечении территорий необходимой инженерной и транспортной инфраструктурой. Система также позволит бизнесу узнать об инвестиционном потенциале муниципальных образований, принятой в Ленинградской области градостроительной документации, предложениях региональной и муниципальной власти.

# Юрий Курикалов:

## «При проектном финансировании исчезает главный риск долевого строительства»

**Татьяна Крамарева** / С 1 января 2014 года вступят в силу поправки в 214-ФЗ, принятые во исполнение поручений президента РФ по вопросам защиты прав граждан, участвующих в долевом строительстве (Пр-2820 от 18 октября 2012 года). Ожидается, что скоро будет утвержден и приказ Минрегиона, конкретизирующий основания для признания дольщиков обманутыми. Каких еще изменений в законодательстве о долевом строительстве можно ожидать, рассказывает Юрий Курикалов, эксперт аппарата полномочного представителя Президента РФ в СЗФО. ➔

### Одно из четырех

– Как вы оцениваете уже реализованные законодательные инициативы по развитию сегмента долевого строительства?

– К сожалению, из четырех изменений законодательства, предусмотренных поручениями президента РФ по защите прав участников долевого строительства, пока исполнено только одно – принят Федеральный закон от 30.12.2012 № 294-ФЗ, который вводит в 214-ФЗ требования по обеспечению гарантий имущественных прав участников долевого строительства. В законе прописаны три варианта такого обеспечения. Во-первых, страхование рисков страховыми компаниями. Во-вторых, взаимное страхование застройщиков. В-третьих, банковское поручительство. Подчеркну: закон не вводит обязательное страхование долевого строительства. Обязательным является обеспечение гарантий одним из трех названных способов по выбору застройщика. Закон вступит в силу с 1 января 2014 года, но сегодня очевидны серьезные сложности с его реализацией. Непонятно, например, насколько эффективным будет общество взаимного страхования застройщиков и сможет ли оно уже в январе принять на себя реальную финансовую ответственность. Страховые компании не спешат предлагать застройщикам услуги по страхованию рисков долевого строительства, а если предложат, то по высоким ставкам. Та же проблема с банковским поручительством. По оценке, которую приводил в пользу принятия 294-ФЗ один из его инициаторов (депутат А. Хинштейн), страхование должно увеличить стоимость строительства не более чем на 3%. Сейчас идет речь о том, что реально удорожание составит минимум 10%.

– Какие же эффективные механизмы защиты интересов дольщиков могут быть предложены?

– Перечень поручений президента РФ № Пр-2820 предусматривает введение «механизмов заключения договоров долевого строительства через уполномоченные банки с установлением солидарной или субсидиарной ответственности банков и застройщиков». Речь идет о механизме проектного финансирования долевого строительства с участием банков, предложения по которому весной 2012 года были подготовлены нашей экспертной группой и направлены в правительство РФ. В рамках данного механизма средства дольщиков поступают на специальный счет в банке, уполномоченном со стороны органов власти осуществлять контроль финансирования долевого строительства и его кредитование. Банк несет солидарную или субсидиарную ответственность за реализацию проекта, поэтому будет тщательный контроль целевого использования средств на каждом этапе строительства. При этом контроль органами власти, предусмотренный 214-ФЗ, превращается в обычный мониторинг. Соответственно



исчезает главный риск долевого строительства – риск нецелевого использования средств. Поэтому в случае применения механизма проектного финансирования долевого строительства стоимость банковского поручительства будет незначительной. Кроме того, при получении банком полномочий по контролю долевого строительства должны предусматриваться льготные условия его кредитования.

### ГЧП для застройщиков

– В каких условиях применение механизма проектного финансирования будет особенно эффективным?

– По существу, предложен один из инструментов государственно-частного

### При проведении конкурса на заключение соглашения о ГЧП на строительство жилья эконом-класса должна идти игра на понижение стоимости продукции или услуг потребителям

партнерства, поэтому его надо рассматривать в контексте стратегии внедрения ГЧП с целью обеспечения граждан доступным жильем. В частности, указом президента РФ поставлена задача разработать порядок бесплатного предоставления земельных участков с целью стимулирования строительства жилья эконом-класса. Госдумой принят в первом чтении законопроект по данной теме, однако к нему есть достаточно серьезные претензии. Недостатки этого законопроекта можно преодолеть, переработав на основе принципов ГЧП. Тогда, естественно, механизм проектного финан-

сирования можно использовать не только с целью гарантий дольщикам, но и как инструмент обеспечения граждан жильем эконом-класса. Кроме того, механизм ГЧП следует использовать для реализации программы создания фонда арендного жилья.

– В чем преимущества для граждан от внедрения механизма ГЧП?

– При низкой платежеспособности населения далеко не все имеют возможность быстро приобрести жилье в собственность. Для значительной части граждан важна возможность иметь жилье во владении как постоянное место жительства, но не обязательно в собственности. Для них может быть предложена как раз программа создания арендного жилья на основе

– Прежде всего тем, что он получает на оптимальных условиях землю или объект недвижимости под реконструкцию. Если земля покупается на аукционе, потраченные на это деньги компенсируются застройщиком за счет приобретателей жилья. Такая практика нормальна в случае строительства жилья класса комфорт или элит. Но строительство жилья эконом-класса требует применять другой механизм, и здесь без ГЧП не обойтись. При проведении конкурса на заключение соглашения о ГЧП, в нашем случае на строительство жилья эконом-класса, идет игра на понижение стоимости продукции или услуг потребителям. Иногда это называют «голландским аукционом», именно о нем идет речь в законопроекте по жилью эконом-класса, находящемся на рассмотрении в Госдуме.

Частный партнер выигрывает, кроме того, за счет организации взаимодействия с органами власти в рамках ГЧП. Происходит оптимизация как финансовой нагрузки, так и распределения рисков инвестиционной деятельности. Часть рисков берет на себя публичный партнер, а какие-то риски просто снимаются, как мы видели на примере снятия риска нецелевого использования средств в долевом строительстве.

– Насколько долгим может быть путь до принятия этих идей в виде конкретных документов, имеющих законную силу?

– Поскольку речь идет о поручениях президента РФ, выполнение которых уже несколько просрочено, мы ожидаем в ближайшее время проявление «политической воли» в отношении соответствующих законопроектов. Я уже говорил о законопроекте по жилью эконом-класса, мы сейчас предложили поправки к нему и рассчитываем, что в переработанном виде закон может быть принят Госдумой во втором и третьем чтении уже весной 2014 года. Общий законопроект об основах ГЧП принят Госдумой в первом чтении и, вероятно, закон будет принят в целом в начале следующего года. Что касается арендного жилья, законопроект по теме некоммерческого найма в той же стадии принятия. Однако он, по существу, ограничен внесением поправок в Жилищный кодекс РФ, поэтому предложения по развитию арендного жилищного фонда и внедрению механизма проектного финансирования с участием банков предполагается реализовать в законе о строительстве жилья эконом-класса.

цифра

10% –

минимальное удорожание строительства при реализации механизмов 294-ФЗ

– А чем ГЧП в жилищном строительстве интересно частному партнеру?

# Александр Скворцов:

## «Мы не получили ни одной жалобы от дольщиков «Рая в шалаше»»

**Татьяна Крамарева** / Курортный район Санкт-Петербурга входит в число наиболее привлекательных для потенциальных покупателей жилья территорий Петербургской агломерации. Неудивительно, что район в последние годы столкнулся с проблемами обманутых дольщиков. В чем они состоят и как решаются, «Строительному Еженедельнику» рассказал Александр Скворцов, заместитель главы администрации Курортного района. ➔

– Александр Николаевич, при реализации каких инвестиционных строительных жилищных проектов в районе пострадали интересы участников долевого строительства?

– Застройка 11-12-й кварталов территории вдоль Горского шоссе (участки в собственности ООО «Коттеджстрой») – для нас самый проблемный инвестиционный проект, который реализуется уже практически 20 лет. Соответствующее распоряжение мэра Санкт-Петербурга («О проектировании и строительстве комплекса малоэтажной застройки пос. Горская-Александровская Сестрорецкого района») было издано в 1994 году. Думаю, одной из причин множества проблем проекта стало то, что реализуется он не комплексно: единый проект планировки территории не разработан по сей день. Практически все свободные земельные участки уже застроены. Осталось три проблемных земельных участка. Еще предыдущим вице-губернатором, курировавшим строительный блок, – Игорем Метельским – было принято решение об изъятии у инвестора этих трех участков для строительства социальных объектов, поскольку на сегодня построен только один социальный объект – частный детский сад, в котором плата за содержание ребенка непомерно высока. Этот детский сад не по карману среднестатистической петербургской молодой семье, но именно в этом жилом квартале были приобретены квартиры с привлечением субсидии по программе «Молодежи – доступное жилье». Сегодня достаточно много детей дошкольного возраста, живущих на проблемной территории, определены в детские сады в других частях Сестрорецка.

На застраиваемой территории, правда, есть еще один объект общественного назначения – торгово-спортивный комплекс, используя который, можно было бы, по идее, решить проблему нехватки соцобъектов на этой территории. Но комплекс был построен без разрешения, не вводится в эксплуатацию уже много лет, и сегодня



Фото: Наталья Юркова

вообще стоит вопрос о возможности его дальнейшего существования. По одному из застройщиков – ООО «Флагман» – возбуждено уголовное дело. Бывший генеральный директор еще одного застройщика – ООО «Полифас» – находится под следствием, а в отношении компании инициирована процедура банкротства.

– Именно ООО «Полифас» строило нашумевший малоэтажный комплекс «Рай в шалаше». Какое участие в судьбе пострадавших дольщиков принимала или принимает администрация Курортного района?

– Что касается якобы обманутых дольщиков «Рая в шалаше», который реализовывало ООО «Полифас», в администрации Курортного района не было подано ни одной официальной жалобы от участников долевого строительства этого объекта. Поэтому говорить о том, что имеются обманутые дольщики именно в этом комплексе, я не готов. Хотя, не скрою, у нас есть

пострадавшие участники долевого строительства по другим объектам.

– По каким?

– В 2012 году ООО «Стройэкспертсервис» ввело в эксплуатацию жилой дом на ул. Володарского, 56. Уже после ввода объекта выяснилось, что имели место двойные продажи. «Новые» дольщики приобретали квартиры уже в практически построенном доме: после 2008 года строительство было заморожено, хотя работы были выполнены почти в 100%-ном объеме. Строительство возобновилось только после того, как объект был взят на особый контроль Комитетом по строительству Санкт-Петербурга. Этот вопрос курировал заместитель председателя комитета Владимир Кузнецов: он регулярно бывал на строительной площадке, встречался с дольщиками, в том числе с представителями будущего ТСЖ, которое должно было взять дом на обслуживание. И только благодаря таким неимоверным усилиям дом был сдан, несмотря на заявления подрядчиков о признании застройщика банкротом. Заявления были отозваны по просьбе администрации города, чтобы была возможность завершить все строительные работы и сдать дом. После ввода объекта в эксплуатацию подрядчики вновь обратились в судебные инстанции. Одновременно возникли проблемы у целого ряда дольщиков: сейчас они в основном защищают свои права на купленные квартиры в судебном порядке. Это были первые обманутые дольщики, с которыми мы столкнулись.

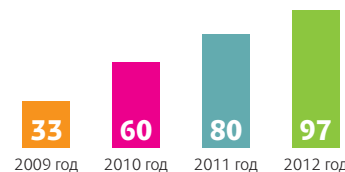
– А какова судьба участков в районе Горского шоссе, изъятых у собственника в пользу города?

– После изъятия выяснилось, что на каждом из них имеются дольщики. На последнем заседании специально созданной для решения вопросов застройки 11-12-го кварталов рабочей группы у вице-губернатора

### справка

➔ В 2012 году Комитет по строительству Санкт-Петербурга рассмотрел более 1,3 тыс. жалоб и обращений граждан по вопросам долевого строительства. При этом жалобы на застройщиков, работающих в соответствии с 214-ФЗ, составили менее 5% от общего числа обращений. В результате проверок 20 организаций, привлекающих денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов, было выявлено 515 нарушений 214-ФЗ и выдано 12 предписаний о необходимости их устранения. К административной ответственности в прошлом году были привлечены 11 должностных лиц компаний-застройщиков, при этом общая сумма штрафа составила почти 18,5 млн рублей. Для сравнения, за январь-август нынешнего года выдано 8 предписаний, привлечены к административной ответственности 2 юридических и 6 должностных лиц и наложено штрафов на сумму без малого 11,7 млн рублей. За это же время численность пострадавших граждан – участников долевого строительства, а также количество проблемных объектов в Санкт-Петербурге уменьшились на 20%. По данным аппарата полномочного представителя Президента РФ в СЗФО, на 20 августа нынешнего года в Санкт-Петербурге насчитывалось 15 проблемных объектов долевого строительства и 3497 пострадавших дольщиков.

### Динамика численности петербургских застройщиков, работающих по 214-ФЗ



Источник: Комитет по строительству Санкт-Петербурга

Марата Оганесяна было принято решение: чтобы обеспечить всех дольщиков жильем, на одном участке будут построены один многоэтажный дом (как и планировалось ранее) и один таунхаус. Строительство будет вести ООО «Флагман», причем без привлечения дополнительных средств дольщиков. Третий участок останется свободным от жилищной застройки, чтобы в дальнейшем там можно было построить социальный объект. Администрация Курортного района, конечно, заинтересована в том, чтобы там появился садик, школа. Но территории в пределах участка застройки для этих целей нет. Поэтому принято решение о разработке Комитетом по градостроительству и архитектуре проекта планировки 15-го квартала, где предполагается разместить школу и два детских садика, чтобы полностью обеспечить застраиваемую территорию местами в дошкольных учреждениях и школах. Объекты будут включены в адресную инвестиционную программу. До конца года должен быть разработан проект планировки, в следующем году состоятся публичные слушания. И только после окончательного утверждения проекта планировки постановлением правительства Петербурга можно будет закладывать бюджетные средства на строительство этих объектов.



Малоэтажный жилой дом на Приморском шоссе, на въезде в Сестрорецк, – пример типичного объекта долевого строительства в Курортном районе

# Объект с туманными перспективами

**Татьяна Крамарева** / К строительству многоквартирного дома (МКД) в д. Горбунки Ломоносовского района ООО «Стайл-Строй» приступило в 2004 году. В 2009 году строительство было заморожено из-за кризиса. В 2012 году застраиваемый участок был выведен из категории земель сельхозназначения. Когда же объект долевого строительства будет введен в эксплуатацию – неизвестно. ➔

Сегодня ситуация вокруг этого проблемного объекта долевого строительства с общей площадью жилья более 32 тыс. кв. м осложняется тем, что в начале нынешнего года один из кредиторов – ЗАО «Унистрой» – обратился в Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области с требованием о признании застройщика несостоятельным. В реестре кредиторов застройщика (по состоянию на апрель нынешнего года) числятся ЗАО «Унистрой», задолженность перед которым равна почти 27 млн рублей, фактически расформированное ФГУ «Командование космических войск», которое в 2006 году заключило госконтракт на приобретение в строящемся доме в Горбунках 73 квартир и оплатило 97% их стоимости (в пределах 147 млн рублей). Кроме того, в реестр кредиторов входят физические лица.

## До и после кризиса

Хроника строительства двух домов ООО «Стайл-Строй» в Горбунках продолжает напоминать древнегерманскую сагу. С 2004 года, с момента выдачи Инспекцией государственного архитектурно-строительного надзора Ленинградской области разрешения на подготовительные работы по строительству МКД, по 2009 год на первом корпусе были выполнены монолитные железобетонные стены и перекрытия этажей, доведены до 6-го этажа шахты лифтов, смонтированы железобетонные конструкции лестничных маршей и вентиляционных ограждающих конструкций окон, а также проложены и переложены наружные тепловые сети. По второму корпусу было выполнено 50% работ по подготовке котлована под дом. В сентябре 2009 года застройщик уведомил Комитет госстройнадзора Ленинградской области о консервации объекта в Горбунках. При инвентаризации земельных участков в рамках разработки генплана поселения выявилось, что пятно, переданное в краткосрочную аренду ООО «Стайл-Строй», не включено в земли поселения. Эта проблема была решена: участок был поставлен на кадастровый учет и вошел в границы поселения в соответствии с утвержденным в августе



Фото: Нина Чернова



Разрешение на строительство есть. Работы не ведутся

2012 года генпланом. Между застройщиком и администрацией Ломоносовского района был заключен новый договор аренды. А 28 декабря 2012 года выдано разрешение на строительство обоих ранее законсервированных корпусов.

## Угроза несостоятельности

Она возникла в феврале нынешнего года в связи с обращением в Арбитражный суд ЗАО «Унистрой». Средства для удовлетворения требований кредиторов у застройщика отсутствуют. После введения процедуры наблюдения и назначения конкурсного управляющего руководство ООО «Стайл-Строй» оказалось перед дилеммой: либо оценка имущества и продажа объекта с молотка, либо оздоровление предприятия путем привлечения средства инвестора, завершение строительства и ввод объекта в эксплуатацию с предоставлением квартир 93 гражданам – участникам долевого строительства.

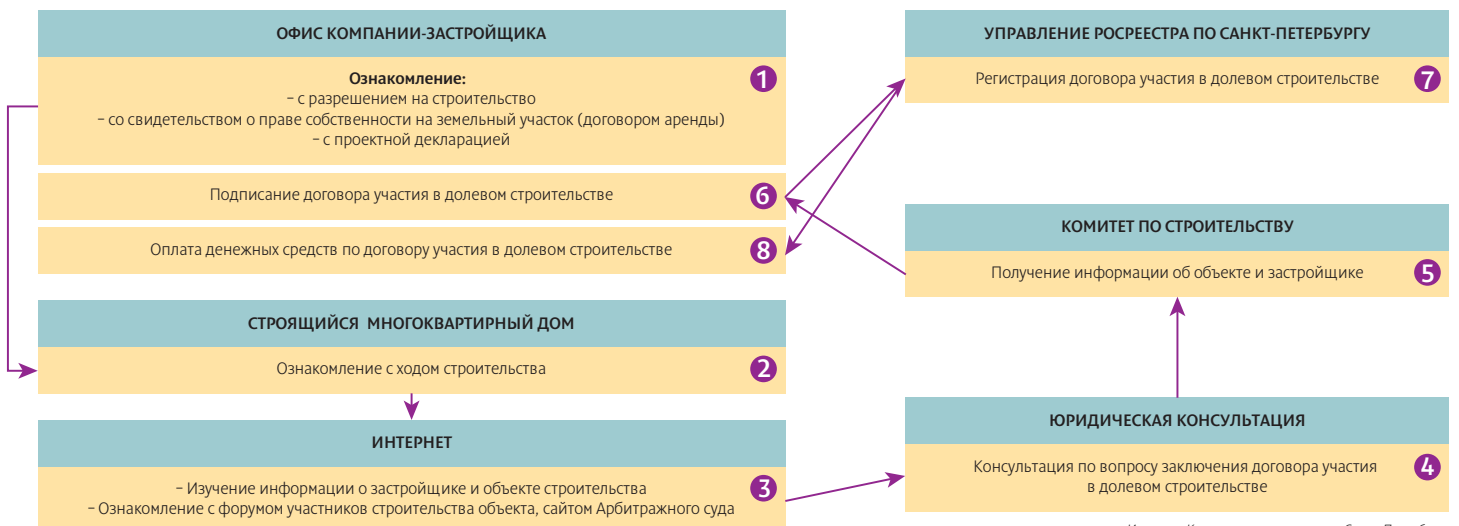
По словам господина Шаляпина, заместителя генерального директора ООО «Стайл-Строй», в компании разработана программа развития, велись активные

поиски инвестора. Застройщик пытался получить банковские кредиты, однако привлечению крупных заемных средств, настаивает Александр Шаляпин, препятствовала краткосрочность договора аренды. По этой же причине был затруднен и поиск частных инвесторов. «Заключение долгосрочного договора аренды стало возможным только после утверждения генплана поселения и постановки участка на кадастровый учет», – подчеркнул представитель застройщика. Он заявил, что в случае ухода объекта в конкурсную массу у дольщиков нет шанса на возмещение финансовых средств, вложенных в строительство жилья. «Мы готовы во всем сотрудничать с администрацией Ломоносовского района, а также просим оказать содействие при решении вопроса с Минобороны. ФГУ «Командование космических войск» официально включено в реестр дольщиков, за этой организацией закреплены квартиры. Мы намерены предложить кредитору отказаться от денежных требований и получить квартиры по государственному контракту после ввода объекта в эксплуатацию», – заявил Александр Шаляпин на одном из совеща-

ний по проблемному объекту в администрации района.

Со своей стороны, Андрей Семенов, заместитель главы администрации Ломоносовского района, отметил, что не считает ни финансовый кризис, ни проблемы со статусом земельного участка причиной остановки строительства объекта. «Проблемы со статусом земли были понятны и раньше, но их решение не привело к продолжению строительства. Что касается сложностей с привлечением кредитных средств, думаю, они связаны с репутационными проблемами застройщика», – подчеркнул Андрей Семенов. Он также указал на то, что с момента выдачи нового разрешения на строительство на объекте не выполнялись никакие работы. «В связи с тем, что застройщик не выполняет даже своих обязательств по представлению необходимых документов в администрацию и расследование ситуации со строительством проводит военная прокуратура, администрация Ломоносовского района не поддержала обращение в Минобороны о зачете метрами жилья за вложенные военными деньги», – сообщил Андрей Семенов.

## Схема заключения договора участия в долевом строительстве



Источник: Комитет по строительству Санкт-Петербурга

## 1 ноября празднует свой День рождения Александр Юрьевич Дрозденко, губернатор Ленинградской области

### Уважаемый Александр Юрьевич!

Сердечно поздравляю Вас с Днем Вашего рождения!

За время работы на посту губернатора Ленинградской области Вы проявили себя как мудрый политик, грамотный руководитель, человек с твердыми принципами и убеждениями. Умение целенаправленно действовать и принимать верные решения в любой ситуации снискало Вам авторитет среди коллег, подчиненных и жителей региона.

Искренне желаю Вам успехов в осуществлении всех Ваших планов, здоровья, плодотворной работы и больших достижений.

С уважением, вице-губернатор Ленинградской области Г.И. Богачев

### Уважаемый Александр Юрьевич!

Примите поздравления по случаю Вашего Дня рождения!

Целеустремленность и энергия, масштабное мышление и инициатива, огромная работоспособность и постоянное стремление к достижению новых высоких результатов позволили Вам снискать заслуженное уважение и успех в обществе.

Желаю Вам всегда сохранять добрый настрой, волю к победе и покорению новых высот!

С уважением, председатель Комитета по архитектуре и градостроительству  
Е.В. Домрачев

### Уважаемый Александр Юрьевич!

Примите искренние поздравления в День Вашего рождения!

Талант руководителя и огромное трудолюбие остаются Вашими верными спутниками по жизни. Вы на деле доказали свое умение решать сложные задачи, претворять в жизнь стратегически важные для Ленинградской области проекты и планы.

Желаю успехов и правильных дальновидных решений, направленных на процветание Ленинградской области!

С уважением, председатель Комитета по строительству Ленинградской области  
Н.В. Крутов

### Уважаемый Александр Юрьевич!

От всей души поздравляю Вас с Днем рождения!

Сегодня Вы по праву являетесь инициатором многих преобразований, которые происходят в Ленинградской области. Вами очень много сделано для повышения качества жизни населения региона, увеличения его благосостояния, безопасности и комфорта.

Пусть Ваша работоспособность и высокие деловые качества и дальше помогают Вам в реализации планов, замыслов и начинаний. Пусть неизменными и прочными остаются дружеские связи, пусть заботу, внимание и любовь дарят Вам родные и близкие.

С уважением, председатель Комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы М.И. Москвин

### Уважаемый Александр Юрьевич!

От всей души поздравляю Вас с Днем рождения!

Пусть Ваш созидательный труд, компетентность, целеустремленность, личные качества руководителя всегда находят достойную оценку и поддержку профессионального сообщества и служат дальнейшему развитию Ленинградской области.

Желаю Вам успехов на посту губернатора региона, крепкого здоровья, удачи в реализации планов.

С уважением, председатель Комитета по дорожному хозяйству Ленинградской области  
А.В. Львов

## Уважаемый Александр Юрьевич!

От всей души поздравляем Вас с Днем рождения и желаем успехов, позитивных свершений и неиссякаемых внутренних сил в Вашем серьезном и ответственном деле.

За время Вашей работы в жизни Ленинградской области произошел ряд положительных изменений. Она обрела новые перспективы и возможности. На ее территориях реализуются масштабные проекты, имеющие огромное значение на местном и федеральном уровне. Вам удалось выстроить конструктивный диалог со строителями, дать толчок программе развития социальной инфраструктуры, повысить планку качества жилищных проектов, реализуемых на территории области.

Желаем Вам сохранять ту жизненную энергию, которая помогает Вам воплощать задуманное в жизнь. Пусть новые идеи и мудрые решения неизменно сопровождают Вас в работе.

Крепкого здоровья, счастья и благополучия Вам и Вашим близким!

Председатель совета директоров холдинга Setl Group Максим Шубарев

Setl Group

РЕКЛАМА

## УВАЖАЕМЫЙ АЛЕКСАНДР ЮРЬЕВИЧ!

### ПОЗДРАВЛЯЕМ ВАС С ДНЕМ РОЖДЕНИЯ!

Ваши энергия, управленческий опыт, авторитет и знания являются залогом успешного и правильного решения поставленных задач.

Примите искренние пожелания неизменного оптимизма и неиссякаемой веры в себя, терпения, сил и здоровья для претворения в жизнь планов и стремлений.

Пусть каждый новый день будет полон новыми свершениями и победами!

Тепломаш

Коллектив НПО «Тепломаш»

РЕКЛАМА

## УВАЖАЕМЫЙ АЛЕКСАНДР ЮРЬЕВИЧ!

Примите наши искренние поздравления с Днем рождения!

Ваши целеустремленность и огромная работоспособность вызывают уважение у всех, кому довелось работать и общаться с Вами. Высокий профессионализм и ответственное отношение к своему делу — это те качества, за которые люди ценят Вас.

Желаем Вам сил и энергии для продолжения начатых дел по формированию желаемой конструкции в борьбе за умы и культуру людей верного Вам региона.

Крепкого Вам здоровья и бодрости духа!

Коллектив ОАО «АрхиГрад»  
и ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
К.В. ЩЕРВИН

РЕКЛАМА

## Уважаемый Александр Юрьевич!



### ПРИМИТЕ НАШИ ИСКРЕННИЕ ПОЗДРАВЛЕНИЯ С ДНЕМ РОЖДЕНИЯ И НАИЛУЧШИЕ ПОЖЕЛАНИЯ!

Мы с большим уважением и признательностью относимся к Вашему добросовестному и нелегкому труду. Пусть Ваша преданность делу и профессионализм служат дальнейшему развитию и процветанию Ленинградской области! Пусть Ваша неиссякаемая энергия реализуется в новых, грандиозных и успешных проектах! Желаем Вам крепкого здоровья, стабильности, благополучия, тепла и счастья в кругу родных и близких. Пусть Вас окружают надежные партнеры и единомышленники, с которыми легко воплощать в жизнь самые смелые планы!

Генеральный директор  
ГК «ЦДС» М.А. Медведев



РЕКЛАМА

## Уважаемый Александр Юрьевич!

### Примите самые искренние поздравления по случаю Вашего дня Рождения!

Вы внесли огромный вклад в развитие Ленинградской области, сделали и делаете все возможное для реализации социально-экономического потенциала региона и повышения благосостояния его жителей. Мы благодарны Вам за поддержку строительной отрасли, ведь именно благодаря Вашим решениям в Ленинградской области появляются новые жилые районы, обеспеченные всей необходимой инфраструктурой.

От всей души желаю Вам и Вашим родным здоровья, счастья и благополучия! Больших успехов в Вашем нелегком труде, новых сил и неиссякаемой энергии в осуществлении всех замыслов. Пусть Вам всегда сопутствует удача, а поддержка близких вдохновляет на новые свершения.

Генеральный директор  
ООО «Отделстрой» и  
ООО «КУДРОВО-ГРАД»  
Марк Леонидович Окунь



РЕКЛАМА

## Уважаемый Александр Юрьевич!

### Примите поздравления с Днем Рождения от коллектива инвестиционно-строительной группы «МАВИС»!

Все мы видим, как благодаря Вашему профессионализму и организаторским способностям активно развивается Ленинградская область. Благодарим Вас за созидательный труд и эффективную работу, ведущие к процветанию региона. Искренне желаем поддержки единомышленников в Вашей ответственной деятельности и выполнения всех поставленных задач. Пусть Ваши начинания неизменно заканчиваются успехом!

Генеральный директор  
инвестиционно-строительной группы  
компаний «МАВИС» Н.В. Коробов



МАВИС  
ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ ГРУППА

РЕКЛАМА

## Уважаемый Александр Юрьевич!

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

Вы являетесь не только грамотным и компетентным руководителем Ленинградской области, но и человеком с неукротимой энергией, твердыми принципами и убеждениями, инициатором большинства преобразований, которые происходят в социально-экономической сфере, гарантом стабильности и конструктивного подхода в решении самых трудных задач, стоящих перед регионом.

Надеемся, что и в дальнейшем Вы будете уделять пристальное внимание строительному комплексу области, чутко относиться к вопросам градостроительства и проектирования объектов жилищно-гражданского строительства на благо всех жителей нашего региона.

Веры Вам в свои силы, успехов, мудрости и оптимизма!

От коллектива ОАО «Ленгражданпроект»  
генеральный директор А.В. Бобиков



РЕКЛАМА



### Уважаемый Александр Юрьевич!

От имени компании ОАО «ГлавСтройКомплекс» и от меня лично примите самые искренние поздравления по случаю Вашего Дня рождения!

Любовь к своему краю, обширный профессиональный опыт, талант и целеустремленность помогли Вам завоевать признание и уважение Ваших друзей и коллег. Ваши многочисленные заслуги по достоинству оценены обществом и государством.

Вы великолепно сочетаете в себе блестящие организаторские способности с глубокими знаниями во многих областях экономики. Эти качества в совокупности с порядочностью, умением воплощать намеченные планы и активной жизненной позицией создали Вам прекрасную деловую репутацию и авторитет. Вы вносите большой личный вклад в экономическое и социальное развитие региона.

От всего сердца желаю Вам оптимизма, осуществления всех замыслов и планов, долгих лет плодотворной работы и новых достижений!

С уважением,

Н.И. Пасяда

ОАО «ГлавСтройКомплекс»

РЕКЛАМА



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

Тел.: +7 (812) 320-12-00



РЕКЛАМА



ЖК «Новое Мурино»



ЖК «Кантеле»



ЖК «Северные высоты»



ЖК «Дюна»



ЖК «Муринский посад»

**ГК «ЦДС» – одна из ведущих компаний строительного рынка Санкт-Петербурга и Ленинградской области**

Приобретение квартир и предоставление рассрочки осуществляется посредством вступления в ЖСК и уплаты взносов. Подробная информация о вступлении в ЖСК в отделах реализации. С информацией о застройщике и о проекте строительства можно ознакомиться на сайте [cds.spb.ru](http://cds.spb.ru)