



газета выходит при информационной поддержке Администрации Ленинградской области

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

www.asninfo.ru

ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

январь
2014 года



ЛенОблСоюзСтрой

Союз строительных организаций Ленинградской области

ЛенОблСоюзСтрой

14 февраля 2014 года состоится главное мероприятие строительного комплекса региона - Съезд строителей Ленобласти.

Съезд пройдет в формате диалога, стр. 6



Интервью

Федор Туркин, председатель совета директоров ГК «РосСтройИнвест»:

«Мы способны творить чудеса своими руками», стр. 10



Управление государственной экспертизы Ленинградской области

НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА

- Экспертиза проектной документации объектов на всей территории РФ
- Экспертиза результатов инженерных изысканий
- Экспертиза отдельных разделов проекта

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА
ВЕДЕНИЕ ФОНДА РЕЗУЛЬТАТОВ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ

195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д. 68, лит. А
Тел.: +7 (812) 333-47-63
Факс: +7 (812) 333-20-93
info@loexp.ru / www.loexp.ru

Свидетельства об аккредитации:
№00000151 от 28.03.2013, №0000213 от 19.08.2013



Муниципалитет предложил застройщикам «скинуться» на соцобъект

В Новом Девяткино муниципальные власти не выдают разрешение на ввод объектов в эксплуатацию застройщику ЗАО «Арсенал-1». (Подробнее на стр. 7) ➔

ЭП

Общество с ограниченной ответственностью
«ЭКСПЕРТ ПРОЕКТ»

Проводит экспертизу

- Проектной документации
- Результатов инженерных изысканий
- Проверку достоверности сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта

В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации

Соблюдение договорных сроков
Гибкая система расчетов
Высокий профессионализм

Свидетельство об аккредитации
№ РОСС RU.0001.610115 от 03.06.2013

195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д. 68, лит. А, офис 401
Тел.: (812) 242-81-01, 242-81-02
http://spb-exp.ru e-mail: info@spb-exp.ru

ООО «Союзпетрострой-Эксперт»
свидетельство об аккредитации № РОСС RU.0001.610086 от 11.03.2013

ПРОВОДИТ НЕГОСУДАРСТВЕННУЮ ЭКСПЕРТИЗУ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Кроме того, оказываются методологические, консультационные и информационные услуги по подготовке проектной документации к проведению государственной экспертизы в уполномоченных органах

УСЛУГИ ОКАЗЫВАЮТСЯ ЗАКАЗЧИКАМ И ПРОЕКТНЫМ ОРГАНИЗАЦИЯМ ЛЮБОГО РЕГИОНА РФ

191015, Санкт-Петербург, ул. Шпалерная, д. 52, лит. Б
Телефон / факс: (812) 275-46-97, (812) 326-11-79
http://www.expertiza.com.ru
E-mail: info@expertiza.com.ru

ЗАО «АКВА-ДЕЛЬТА»

- ◆ Проектирование водопроводных и канализационных очистных сооружений и насосных станций
- ◆ Проектирование сетей водоснабжения и канализации
- ◆ Комплексная разработка и расчеты схем сетей водоснабжения и канализации городов и поселков
- ◆ Обследование сооружений и разработка технических предположений по их реконструкции
- ◆ Экологический консалтинг

Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 96, лит. А, пом. 11Н. Тел.: (812) 252-02-03, (812) 748-80-82

www.aqua-delta.ru
E-mail: aqua-delta@mail.ru



ЗАО «ЛСР-Базовые»
Тел.: (812) 777-77-45
www.lsrbase.ru

БАЗОВЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ: ЩЕБЕНЬ, БЕТОН, ПЕСОК

ПРОИЗВОДСТВО И ПОСТАВКА



С НАМИ ВСЁ СЛОЖИТСЯ!

Новый формат застройки от Киришского ДСК

Киришский Домостроительный комбинат, зарекомендовавший себя как надежный застройщик в родном городе и других регионах России, приступил к реализации принципиально нового для своего города жилого района «Солнечный».

Уникальность проекта – в сочетании мультиформатной застройки (многоквартирные дома и таунхаусы) с инфраструктурными элементами, необходимыми для комфортной и интересной жизни (спортивные сооружения, детские площадки, общественные здания, прогулочные зоны).

Жилой район «Солнечный» расположен на границающей с лесной зоной территории пр. Героев и ул. Восточной, в шаговой доступности до школ, поликлиник, супермаркетов.

Получивший в последнее время в России признание таунхаус – хороший вариант для постоянного проживания семьи, которая хочет, оставаясь

в городе, чувствовать себя в доме комфортно и иметь достаточно жизненного пространства.

Планировки таунхаусов от 150 до 250 кв. м продуманы до мелочей, воплощая пожелания будущих владельцев. Можно выбрать дом с гаражом или с индивидуальным парковочным местом. В строительстве используются качественные современные материалы, обладающие высокими тепло- и звукоизоляционными свойствами.

На прилегающем земельном участке домовладельцы могут разбить газон, клумбу, организовать зону отдыха для себя, своих детей и приготовления барбекю. К преимуществам таунхаусов можно отнести не только непривычно большие площади, достаточный комфорт, но и сравнительно низкую цену (от 39 тыс. рублей за 1 кв. м).

«Жизнь по Вашим правилам» – не только европейская модель, но и возможная в Киришах реальность!



187110, Ленинградская обл.,
г. Кириши, шоссе Энтузиастов, д. 15
Тел.: 8 (81368) 2-30-04, (921) 655-2013
www.kdsk.ru

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 состав:
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
Кобзаренко В.Б., директор СРО НП «Строители Ленинградской области»
Пахомовский 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@stroiexpress.ru

Главный редактор: Дарья Литвинова
e-mail: litvinova@stroiexpress.ru

Выпускающий редактор: Ольга Заречная

Над номером работали:
Игорь Бакустин, Лидия Горбуркова, Алеся Гриб, Сергей Дмитриев, Никита Крючков, Татьяна Крамарева
Директор по PR: Татьяна Поглолова
e-mail: pr@stroiexpress.ru

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

Отдел рекламы: Серафима Редута (руководитель), Ольга Бич, Валентина Бортикова, Елена Савосьякина, Екатерина Шведова

Отдел дизайна и верстки:
Елена Саркисан, Роман Архипов

Отдел подписки: Елена Хохлачева, Екатерина Червякова
Тел./факс +7 (812) 605-00-50
e-mail: podpiska@stroiexpress.ru

Подписной индекс в Санкт-Петербурге и Ленинградской области - 78774.
Распространяется по подписке, на фирменных стойках, в конкетах 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 «Аспорт объекта», «Достижения», «Лиценное дело», «Точка зрения», «Эксперсия на предприятии», публикуются на правах рекламы.

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

Свидетельство ПИ № ФС 77-42248.
Выходит еженежно (специальтупки - по отдельному графику).

Типография:
ООО «Парголово типография»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113
Тираж 7000 экз/млн тираж
Заказ № 13
Подписано в печать 03.02.2014 в 17.00

		
СТРОИТЕЛЬ ГОДА Лучшее профессиональное СМИ (лауреат 2003 и 2006 гг.)	КАИССА Лучшее электронное СМИ, освещающее рынок недвижимости, по версии конкурса КАИССА 2009 г.	АФИНА Лучшее СМИ, освещающее вопросы загородного рынка (лауреат 2011 г.)
		
ЗОЛОТОЙ ГВОЗДЬ Лучшее специализированное СМИ (номинант 2004-2007 гг.)	CREDO Лучшее СМИ, освещающее российский рынок недвижимости (лауреат 2011 г.)	

Агломерация на бумаге

Максим Шумов / Координационный совет Петербурга и Ленинградской области вплотную занялся одной из самых сложных тем межрегионального сотрудничества – развитием Петербургской агломерации. Планы по развитию приграничных зон есть в стратегических программах обоих регионов, но решение основных инфраструктурных вопросов может растянуться на десятилетия, отмечают члены совета. ➔

Совместная стратегия

Об учете взаимного влияния города и области в части реализации стратегических планов развития двух регионов рассказал директор-координатор научно-исследовательских программ МЦСЭИ «Леонтьевский центр» Леонид Лимонов. Как отметил эксперт, при разработке городской стратегии принималась в расчет долгосрочная концепция развития Ленинградской области, а также все программы и плановые документы, которые действуют или запланированы в регионе.

При этом авторы программы не скрывают, что рост городской экономики и численности населения будет сопровождаться повышением нагрузки на Ленинградскую область прежде всего в части рекреационных функций, экологических, коммунальных. Но при этом и Петербург будет выполнять для области большой объем функций – в части государственного управления, внешних грузовых и пассажирских перевозок, занятости населения, удовлетворения культурных, научных и образовательных функций.

Леонид Лимонов добавил, что взаимные интересы города и области в отдельных частях стратегии (транспорт, промышленность, туризм) уже уложены в среднесрочные программы, под которое городом уже выделено соответствующее финансирование.

Предусмотрена и разработка совместных документов, таких как схема комплексного территориального планирования Петербурга и Ленобласти, программа развития санаторно-курортного хозяйства, размещения объектов спорта и отдыха.

Взгляд из области

Достаточно большой комплекс задач в Стратегии-2030 заложен в части развития приграничных территорий Ленинградской области представляются пространством для роста, то для области эти зоны означают набор инфраструктурных проблем, игнорирование которых может привести к социальному взрыву. По словам руководителя проектного направления фонда «Центр стратегических разработок «Северо-Запад» Дмитрия Санатова, развитие агломерации сегодня идет по пути стихийного жилищного строительства, которое влечет за собой дефицит социальной инфраструктуры, транспортную загруженность, ухудшение экологической ситуации из-за появления несанкционированных свалок.



Если для города приграничные территории Ленинградской области представляются пространством для роста, то для области эти зоны означают набор инфраструктурных проблем

«Развивая агломерацию, мы получили полицентричную систему, но проблема в том, что большая часть подцентров имеют монофункцию – по сути, это просто «спальники». Люди, покупающие здесь жилье, снижают качество жизни», – уверен эксперт. Эксперты фонда подсчитали, что решение инфраструктурных вопросов агломерации обойдется как минимум в 630 млрд рублей – именно столько будет стоить превратить городские пригороды из гетто в соответствующую российскому законодательству городскую среду. При этом даже если будут реализованы все заявленные транспортные проекты, обеспечивающие доступ из области в город, этого все равно будет недостаточно. По мысли экспертов, выходом может стать стимулирование общественного транспорта, чтобы повысить долю въезжающих в город этим способом до 80%.

Господин Санатов считает, что на территории агломерации уже сегодня нужно развивать новые форматы объектов современных индустрий в секторах, которые не будут конкурировать с городской промышленностью. В частности, это может быть life-science бизнес – стык медицины, приборостроения и новых фармтехнологий. Организация новых индустрий поможет создать до 100 тыс. новых рабочих мест.

В итоге эксперты фонда предложили совету продумать несколько основных направлений взаимодействия города и области. Прежде всего, Петербург

и область должны состыковать инфраструктурные планы – программы водоснабжения, энергетики. Город и область должны обсудить проектирование особых сквозных транспортных коридоров. В деле развития агломерации нужно продолжать проводить политику полицентризма, выделив приоритетные центры агломерации: Гатчина, Всеволожск, Новодевятикино и Мурино. При этом, как отметил господин Санатов, эти подцентры должны иметь диверсифицированную структуру экономики. Наконец, город и область должны скоординировать единую межрегиональную кластерную политику. Например, в области туризма, фармацевтики и машиностроения. Для этого нужно согласовать условия инвестиционной деятельности на территории двух регионов. Плотное межрегиональное сотрудничество и грамотный подход к развитию пограничных территорий в течение 10 лет может вывести Петербург в топ-30 крупнейших и эффективных агломераций мира, уверены эксперты.

Совет, впрочем, отнесся к этим планам скептически. По мнению членов совета, одним из важных пунктов, препятствующих созданию единого инвестиционного пространства, являются отличия регионального регулирования схемы ГЧП. В отсутствие федерального закона инвесторы вынуждены перестраиваться под реалии соседнего региона. Помимо этого, члены совета сомневаются, что новые экономические центры агломерации будут обеспечены человеческим капиталом. Сегодня город высасывает из области половину трудоспособного населения. По словам вице-губернатора Игоря Дивинского, самой серьезной проблемой окажется совместное финансирование потенциальных проектов из бюджетов сразу двух регионов. «Давайте начнем с изучения законодательной базы. Не исключаю, что у нас годы уйдут на согласования таких проектов, и только потом будет возможно хоть какое-то взаимодействие», – сказал чиновник. Тем не менее, по словам вице-губернатора Ленинградской области Дмитрия Ялова, прозвучавшие доклады станут основой для работы Координационного совета на годы вперед.

справка

Бюджет Ленинградской области и областных муниципалитетов может пополниться за счет перераспределения платежей за негативное воздействие на окружающую среду. Об этом на заседании совета заявил председатель областного Комитета по ЖКХ и транспорту Константин Полнов. Он отметил, что сегодня эти платежи осуществляют компаниями не по месту складирования отходов, а по месту нахождения площадки, на которой образуются отходы, и в большинстве случаев эти площадки находятся в соседнем регионе. Например, около 60% твердых бытовых отходов Петербурга утилизируются на полигонах, расположенных в Ленинградской области. Дополнительные бюджетные средства, по мысли чиновника, можно было бы направить на развитие мусороперерабатывающей отрасли области, в частности стимулировать переход от складирования ТБО к переработке.

НОВОСТИ

Ленинградская область
присоединилась
к движению WorldSkills

Состоялось подписание соглашения о сотрудничестве между Ленобластью и Фондом поддержки социальных проектов «Образование – обществу». Свои подписи под документом поставили вице-губернатор Ленинградской области – председатель Комитета экономического развития и инвестиционной деятельности Дмитрий Ялов и президент Фонда поддержки социальных проектов «Образование – обществу» Лидия Фролова.

«Инвесторам, приходящим в регион, важно наличие готовых земельных участков и трудовых ресурсов, прежде всего квалифицированных рабочих кадров. WorldSkills позволяет подготовить экспертов, которые работают в системе подготовки кадров среднего профессионального образования, и дать независимую оценку качеству рабочих кадров. С помощью команды WorldSkills мы рассчитываем совершить сдвиг в этом направлении», – сказал в ходе встречи Дмитрий Ялов. Он подчеркнул, что 47-й регион уже в этом году намерен активно принимать участие в соревнованиях по рабочим профессиям, организатором которых выступает WorldSkills.

Президент фонда «Образование – обществу» Лидия Фролова обозначила WorldSkills как систему знаний, которая позволяет решать сразу несколько задач в сфере профессионального образования. «Во-первых, это развитие экспертного сообщества, которое ежедневно создает и совершенствует технологии и стандарты профессионального образования, во-вторых – профориентация школьников и родителей. Это также соревнования профессионального мастерства, позволяющие выявить лучшие мировые практики и внедрить их в систему», – сказала Лидия Фролова. Напомним, WorldSkills International (WSI) – международная некоммерческая ассоциация, целью которой является повышение статуса и стандартов профессиональной подготовки и квалификации по всему миру.

В соответствии с решениями наблюдательного совета Агентства стратегических инициатив и Министерства образования и науки РФ, в 2011 году в России стартовал стратегически важный проект развития системы профессионального образования – создание системы национальных соревнований по профессиональным навыкам WorldSkills International. Основной вид деятельности WorldSkills International – организация конкурсов профессионального мастерства для поддержания престижа рабочих профессий и специальности. Фонд «Образование – обществу» – национальный оператор международной ассоциации WorldSkills International. Соглашение с Ленинградской областью предусматривает сотрудничество в сфере популяризации рабочих профессий, в развитии системы профессионального образования, усилении взаимной поддержки между рынком труда и рынком образовательных услуг, стимулировании мотивации молодежи к выбору рабочих профессий, а также организации участия представителей Ленинградской области в международных соревнованиях WorldSkills International.

Аннинцы получили ключи от новых квартир

Ольга Фельдман / В пос. Аннино Ломоносовского района Ленобласти восемь семей получили ключи от новых квартир в доме, построенном по программе переселения из аварийного жилья. ➔



Вице-губернатор по строительству Георгий Богачев поблагодарил власти Аннинского сельского поселения и застройщика, который смог в рекордные сроки – за пять месяцев – построить новый дом



По программе переселения граждан из аварийного жилищного фонда компания «УНИСТО Петросталь» возвела в Аннинском сельском поселении двухэтажный 8-квартирный жилой дом общей площадью 362,5 кв. м. В новое здание въехало восемь семей (14 человек) из двух аварийных домов.

Ключи новоселам вручил вице-губернатор по строительству Георгий Богачев. Он поблагодарил власти Аннинского сельского поселения и застройщика, который смог в рекордные сроки – за пять месяцев – построить новый дом. При этом Георгий Богачев высоко оценил качество возведенного жилья. «В Аннино расселению подлежат три аварийных дома общей площадью 733,1 кв. м, где проживают около 40 семей. Они будут переселены в новые дома в течение 2014-2015 годов. Муниципалитетом под эти цели выделено около 1 га», – отметил вице-губернатор.

Начиная с 2008 года на территории Ленинградской области реализуются программы по переселению граждан из аварийного жилья с участием средств государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства. За

пять лет на территории Ленинградской области было расселено 234 аварийных дома, 3878 граждан (1551 семья) переехали во вновь построенные благоустроенные жилые помещения. До конца 2013 года будет завершено переселение 684 граждан (274 семьи), проживающих в 52 аварийных домах, и до конца 2014 года новоселами станут еще 2827 граждан (1115 семей) из 168 аварийных домов. В 2013 году началась реализация региональной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Ленинградской области в 2013-2015 годах», сроки реализации которой в соответствии с поправками, внесенными 23 июля 2013 года в Федеральный закон от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», продлены до 1 сентября 2017 года. В период 2013-2017 годов на территории Ленинградской области будет расселено порядка 960 аварийных домов общей площадью 191,6 тыс. кв. м, где проживают около 5 тыс. семей. Затраты на данные мероприятия составят около 6,6 млрд рублей, в том числе из Фонда содействия реформированию ЖКХ – 1,9 млрд рублей.

МНЕНИЕ



Дмитрий Микалаускас, и. о. председателя Комитета по строительству Ленинградской области:

– На данный момент по программе переселения граждан из аварийного жилищного фонда ведется строительство новых домов в д. Низино, в Виллозском сельском поселении, Гостилицком сельском поселении. Вообще в Ломоносовском районе признаны аварийными и подлежащими расселению порядка 8,5 тыс. кв. м, то есть около 50 домов. Мы планируем за 2014-2016 годы в соответствии с майским указом президента ликвидировать весь аварийный фонд.

Комплекс «Эланд» построят все-таки по правилам

Татьяна Крамарева / Правительство Ленинградской области готово к диалогу с НСС, заявил Георгий Богачев, вице-губернатор Ленинградской области по строительству, в ответ на отзыв холдинга НСС кассационной жалобы по делу об отмене градостроительного плана в Мурино для ЖК «Эланд».


Российское отделение шведского строительного концерна НСС приняло решение о прекращении судебных тяжб в связи с проектом «Эланд» в Мурино после нескольких раундов переговоров с правительством Ленинградской области.

Напомним, в конце сентября 2013 года Тринадцатый арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области оставил в силе решение нижестоящего суда о справедливости отмены градостроительного плана для участка ООО «ЭНСИ Недвижимость» (российского подразделения шведского концерна НСС) в Мурино. Градплан был отменен соответствующим постановлением администрации Муриноского сельского поселения. На участке в 3,7 га шведский застройщик планировал возвести 26-этажный жилой комплекс, параметры которого, как доказал суд, противоречили действовав-

шим на момент утверждения градплана федеральным строительным нормам. Кроме того, показатели этажности противоречили ранее утвержденному проекту планировки и межевания территории. Со своей стороны, застройщик попытался обжаловать решение об отмене градплана в суде, основываясь на более позднем, нежели утверждение градостроительной документации для ЖК «Эланд», принятом Региональных нормативов градостроительного проектирования. Со своей стороны, в концерне НСС мотивировали отзыв кассационной жалобы согласованием перечня требований к проекту «Эланд» в рамках многоэтажных переговоров с правительством Ленинградской области. «К сегодняшнему дню мы пришли к взаимопониманию с правительством Ленинградской области, решено большинство ключевых вопросов, касающихся проекта «Эланд».

В ближайшее время мы планируем перейти к реализации всех достигнутых договоренностей», – заявил Юсо Хьетанен, генеральный директор «НСС Недвижимость в России». В свою очередь, Георгий Богачев подтвердил, что позиция Ленинградской области в отношении условий возведения ЖК «Эланд» остается неизменной: «Мы основываемся на решении суда, вступившем в законную силу. Этим решением установлено, что строить 25-этажные дома на данном участке нельзя. Отказ компании НСС от кассационной жалобы означает, что компания согласилась с этим решением, и мы это приветствуем и открыты для дальнейшего диалога», – подчеркнул вице-губернатор. Со своей стороны, Вячеслав Ершов, президент «ЛенОблСоюзСтроя», заявил: «Двери нашей общественной организации для НСС открыты».

Александр Бобиков: «У института большой потенциал»

Екатерина Костина / ОАО «Ленгражданпроект» является ведущей проектной организацией Ленинградской области в сфере проектирования объектов жилищного и гражданского назначения, социальной сферы, спорта, образования и здравоохранения. О возможностях организации и некоторых проблемах, существующих сегодня на рынке проектных услуг, рассказывает ее генеральный директор Александр Бобиков. 

– Александр Вадимович, каковы позиции института «Ленгражданпроект» сегодня?

– Компания имеет солидный возраст – в этом году ей исполнится 67 лет. За время деятельности накоплен огромный опыт в области проектирования жилых зданий, а также объектов социального и промышленного назначения. Но нужно признать, что сегодня он используется не в полной мере. Например, у нас есть все необходимое, чтобы вполне профессионально заниматься вопросами градостроительства. Это касается формирования градостроительной концепции региона в целом, а также подготовки отдельных проектов комплексного развития и освоения территорий, определения инженерной обеспеченности того или иного участка и других работ, связанных с решением вышеуказанных задач.

– Не секрет, что в проектировании имеется ряд проблем, которые не лучшим образом сказываются на работе профильных предприятий. Что мешает вам трудиться в полную силу?

– Одна из главных проблем, существующих ныне, – это демпинг недобросовестных игроков при проведении конкурсов, аукционов. Например, по результатам одного из последних конкурсов на проектирование школы в пос. Сухое Кировского района Ленобласти понижение от начальной цены контракта составило 50%. Благодаря вот такому демпингу, а также участию в конкурсах непрофильных, малоизвестных организаций мы получаем долгострои. Такие примеры есть во Мге, Киришах и других населенных пунктах при строительстве социально значимых объектов. На мой взгляд, разумное понижение стоимости контракта может быть в пределах 20%, но не более. А вообще, конечно, в проектировании нужно устанавливать крайнюю планку по ценообразованию. Если понижение происходит



дальше, то поставщик услуг обязан обособить, за счет чего он планирует достичь результата.

Еще одна проблема – отсутствие подготовленной исходной информации, которую по действующему законодательству обязан готовить и предоставлять заказчик. Как правило, это вмещается проектировщику вместе с разработкой проекта. Но такая работа требует отдельных ресурсов – как временных, так и финансовых, поэтому мы уже несколько раз выступали с предложениями вернуться к стадии предпроектной проработки или обоснования инвестиций в строительстве для определения концептуальных затрат на последующие шаги. Таким образом, мы снова возвращаемся на уровень градостроительного планирования и подготовки территорий для их комплексного освоения и развития с целью дальнейшего проектирования и застройки.

– Вы возглавили «Ленгражданпроект» недавно. Какие основные задачи как руководитель вы наметили перед организацией?

– Первая задача – добиться максимального сокращения сроков проектирования без снижения качества работ. В среднем объект социального назначения проектируется около года. Понятно, что для победы в конкурсе необходимо назначить минимальный срок подготовки документации. Но мы подходим дифференцированно к данному вопросу, понимая, что все зависит от сложности объекта, его местоположения, наличия исходных данных и других факторов.

Следующая важная задача, стоящая перед институтом, – получение контрактов, стоимость которых соответствует рентабельности. Проектировщик руководствуется Постановлением Правительства РФ № 87 от 16.02.2008, предусматривающим определенный состав проекта.

Стоимость основных разделов проекта изменяется пропорционально изменению общей стоимости проекта, при этом стоимость вспомогательных разделов изменяется незначительно. Очевидно, существует некоторый критический уровень стоимости проекта, ниже которого резко падает рентабельность, и его разработка либо приносит убытки проектировщику, либо снижается качество технологических, архитектурных и конструктивных решений.

Снизить общую цену проектирования по объекту возможно за счет интенсификации производства, внедрения новых проектных технологий, использования опыта работы на предыдущих объектах и унификации отдельных проектных решений.

Не менее важно сейчас сохранить кадровый костяк внутри предприятия и усилить его за счет привлечения компетентных и перспективных специалистов извне.

У института большой потенциал, и, считая, неплохие перспективы. И чтобы реализовать намеченное, нам нужно еще немало потрудиться над совершенствованием организационной и технологической составляющих.

НОВОСТИ

Принят генеральный план Старой Ладоги

В конце декабря совет депутатов Староладожского сельского поселения единогласно принял подписанный накануне губернатором Ленинградской области Александром Дрозденко генеральный план Старой Ладоги. Как отметил присутствовавший на заседании совета депутатов вице-губернатор Ленинградской области по внешним связям Александр Кузнецов, возглавляющий рабочую группу по туристическому развитию Старой Ладоги при правительстве региона, завершено первый этап масштабной работы по развитию в Старой Ладоге туристического кластера.

Вице-губернатор напомнил, что разработка генерального плана Старой Ладоги и проекта зон охраны объектов культурного наследия села были первоочередными задачами утвержденного в июне 2013 года плана мероприятий по реализации концепции его развития. Утверждение проекта зон охраны объектов культурного наследия села Старая Ладога запланировано на 2014 год.

В составе генерального плана выделены два этапа территориального планирования: до 2023 и до 2033 года. Основной целью генплана является разработка долгосрочной градостроительной стратегии, направленной на сохранение и сбалансированное развитие уникального исторического поселения, комплекса ценнейших памятников археологии, истории, градостроительства и архитектуры, природного и антропогенного ландшафтов, создание территориальных предпосылок для развития туризма, рекреации, местного производства, формирования благоприятной, удобной и безопасной среды.

Среди приоритетов развития Старой Ладоги – история, культура, природа, научные исследования и музейное дело, туризм и рекреация, транспорт, инженерные системы; жилищное строительство.

В рамках территориального планирования также будут разработаны проекты планировки села Старая Ладога и других населенных пунктов поселения, установлены красные линии, подготовлены проекты планировки отдельных туристско-рекреационных объектов, проекты реставрации и воссоздания усадебных комплексов, проект туристического кластера «Старая Ладога» и схемы развития инженерных систем. Напомним, указ президента России о создании общенационального культурно-туристического проекта на базе Старой Ладоги был подписан в сентябре 2012 года. Развитие культурно-туристического кластера в Старой Ладоге является первым этапом национального туристического проекта «Серебряное ожерелье России»: маршрут протянется от Старой Ладоги через все регионы Северо-Запада на север. В феврале 2013 года при правительстве Ленинградской области была создана рабочая группа по разработке концепции развития Старой Ладоги. В нее вошли историки, специалисты в сфере культуры и туризма, представители общественных организаций, Русской православной церкви, региональных и муниципальных властей. Работа над программным документом будет вестись по нескольким направлениям: научно-историческому, инфраструктурному и туристическому.

Краски радости и детства

Ольга Фельдман / Вице-губернатор Георгий Богачев вручил победителям и лауреатам конкурса на лучшее цветовое решение для фасадов детских садов дипломы от имени губернатора Ленинградской области Александра Дрозденко и грамоты от Комитета по архитектуре и градостроительству, сообщает пресс-служба правительства Ленинградской области.

Вице-губернатор поблагодарил участников конкурса, отметив, что работы были интересными и яркими, а в администрации области очень довольны итогами состязания и откликами на него в профессиональном сообществе. Итоги конкурса были подведены в ноябре 2013 года. Первое место

в номинации «Здание детской образовательной организации на 220 мест» присуждено проекту Натальи Трипольниковой. В номинации «Здание детской образовательной организации на 155 мест» победил проект Анастасии Федоровой и Светланы Яковлевой.

Дипломы и денежные премии были вручены также авторам проектов, занявшим призовые места. Конкурсная комиссия также определила победителей в дополнительных номинациях: «Самое оригинальное решение», «Самое смелое решение», «Самое образное решение», «Самое экономичное решение», «Самое универсальное решение», «Самая профессиональная задача» и «Выбор главных архитекторов».



Дипломы и денежные премии были вручены авторам проектов, занявшим призовые места

Съезд строителей Ленобласти пройдет в формате диалога

Татьяна Крамарева / VII Съезд строителей Ленинградской области по духу будет отличаться от предыдущих подобных форумов. Основным принципом, которого придерживались в ходе подготовки мероприятия организаторы – «ЛенОбСоюзСтрой», было стремление сделать съезд интерактивным, динамичным и интересным для всех его участников. ➔

«Над регламентом съезда работало правление «ЛенОбСоюзСтрой», и, разумеется, у каждого члена нашей команды свое представление о том, что должно стать предметом рассмотрения. Однако если выносить на обсуждение сразу несколько глобальных проблем, это может превратиться в поток информации, воспринимать которую участникам съезда будет нелегко. Поэтому докладная часть была сокращена, и повестка стала более динамичной», – отметил исполнительный директор «ЛенОбСоюзСтрой» Ярослав Беликов.

«Особых разногласий по поводу регламента у оргкомитета не было. «ЛенОбСоюзСтрой» стремится превратить съезд в диалоговую площадку, и, разумеется, для начала к конструктивному диалогу должны быть готовы мы сами», – сказал, со своей стороны, президент «ЛенОбСоюзСтрой» Вячеслав Ершов, добавив, что с учетом прошлых лет решено уйти, насколько это возможно, от заслушивания докладов о том, что происходит сегодня в области, но сосредоточиться на выступлениях о том, как действовать

в нынешних условиях. Для участников съезда будет также предоставлена возможность свободного обмена мнениями. В повестку дня включено, кроме того, утверждение устава Союза строительных организаций Ленинградской области, а предварять открытие съезда будет выставка современных строительных технологий и материалов.

Представители «ЛенОбСоюзСтрой» отмечают, что основные проблемы строительного комплекса, по большому счету, остаются неизменными на протяжении ряда лет. Это нехватка кадров, в частности представителей рабочих профессий, недостаточная обеспеченность и ограниченные возможности нового строительства инженерных сетей и др.

«К проблемам привлекается внимание, есть попытки найти приемлемый выход. Но, к примеру, очевидно, что в ближайший год проблема кадров точно не будет решена», – заявил Ярослав Беликов.

«Острейшая проблема – недостаточное финансирование из бюджета на строительство инфраструктурных сооружений – дорог, мостов, эстакад и прочего –

не только у нас в регионе, но и в целом по стране. И решение этой проблемы не входит в компетенцию «ЛенОбСоюзСтроя», – прокомментировал Вячеслав Ершов.

Возникают и новые вызовы времени. «В нашем союзе немало производственников, и сегодня актуальна тема развития производства панельных конструкций – думаю, об этом будет говориться на съезде», – отметил Ярослав Беликов.

Однако главное, чего ожидает профессиональное сообщество, – информация от правительства Ленинградской области о перспективах градостроительной политики. «Мы надеемся, что губернатор в своем выступлении, посвященном концепции социально-экономического развития Ленинградской области на период до 2025 года и выполнению государственных программ, задаст вектор дальнейшего движения», – сказал Ярослав Беликов.

«Застройщикам не надо ничего принципиально нового. Им надо, чтобы последовательно выполнялось то, что было заявлено региональной властью ранее, и чтобы, когда это надо, им помогли

защитить их права», – заявил, со своей стороны, вице-губернатор Ленинградской области по строительству Георгий Богачев.

Стоит отметить, что в строительном комплексе Ленинградской области за последний год наметилась четкая тенденция к более активному диалогу с региональной властью, а также к урегулированию спорных ситуаций внутри профессионального сообщества. «Я бы сказал, что главным новшеством 2013 года для «ЛенОбСоюзСтроя» стал настрой на взаимодействие. Строительные компании начали совместно решать вопросы, оказывая заметную поддержку правительству Ленинградской области. Для примера вспомним ситуацию вокруг строительства пожарного депо в Мурино. Важно, на мой взгляд, что застройщики пытаются услышать других участников процесса. И если первые координационные советы при губернаторе Ленобласти были очень конфликтными, то сегодня есть четкое движение к компромиссу», – прокомментировал Ярослав Беликов. «Это работа, за которую мне не стыдно», – добавил, в свою очередь, Вячеслав Ершов.

мнение



Арсений Васильев, генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь»:

➔ – Систематизация работы в области создания инженерной и транспортной инфраструктуры, открытость информации и ее доступность могли бы стать существенным шагом вперед в области строительства и инвестиционной деятельности региона.



Сергей Ярошенко, генеральный директор ООО «КВС»:

➔ – Для застройщиков, которые приходят в Ленинградскую область, серьезную проблему представляет слабая инженерная подготовка ее территорий. Инвесторы должны делать инженерии внутри своих объектов, но эти объекты необходимо подключать к областным водопроводным станциям, ТЭЦ, очистным сооружениям и т. д. И здесь либо отсутствуют требуемые нами мощности, либо точки подключения расположены на большом удалении. Поэтому мы ждем от правительства Ленобласти решений по модернизации инженерной инфраструктуры и по строительству новых мощностей. Еще очень важно, чтобы власти области проявили настойчивость в поиске средств, в том числе из федерального бюджета, на развитие дорожной сети. Областные дороги должны стать приоритетной целью на ближайшие годы. И хотелось бы большей синхронизации с Петербургом в организации транспортного сообщения.



Михаил Медведев, генеральный директор ГК «ЦДС»:

➔ – Сегодня для сбалансированного развития жилищного строительства в Ленинградской области необходимо активизировать застройку иных территорий, кроме части Всеволожского района на границе с Санкт-Петербургом. Очевидно, что это возможно только при одновременном решении вопросов дорожно-транспортного строительства, создания новых точек притяжения трудовых ресурсов. Примеры эффективной деятельности по развитию отдельных территорий вне приграничной зоны в Ленобласти есть. Но чтобы это стало общим трендом, строители должны понимать, какие виды промышленности и экономики будут развиваться в регионе в первую очередь, чтобы строить свои планы в зависимости от стратегии социально-экономического развития Ленинградской области. Поэтому на съезде хотелось бы услышать от региональной власти, какие решения будут приниматься в ближайшее время.



Олег Петров, генеральный директор ОАО «ПортЖилСтрой»:

➔ – Убеден в том, что на Съезде строителей Ленинградской области следует говорить о необходимости изменения взаимодействия строительного сообщества с проектировщиками. Сегодня в России в основном решаются вопросы строительных структур, между тем проектная отрасль медленно, но верно регрессирует. Проектировщикам и раньше-то жилось сложно, а сегодня мелкие проектные организации просто погибают. И к сожалению, строители способны оценить невысокой оценкой проектной деятельности в РФ. А поскольку сильных проектировщиков осталось мало, у подрядчиков возникают все новые поводы обвинять проектировщиков в невысоком качестве проектной документации. Мы привлекаем иностранцев, но им крайне сложно работать в России, потому что требуется адаптировать документацию под наши нормативы. Пора бы нашим строителям наконец-то опомниться и понять, что без проектировщиков их деятельность рано или поздно также обнулится.

Новое Девяткино возложило на застройщиков культурные обязанности

Татьяна Крамарева / «Мы не вышли на плановую цифру ввода жилья в эксплуатацию – 1,3 млн кв. м, недотянув 8 тыс. кв. м, в том числе из-за этого дома», – такое заявление сделал вице-губернатор Ленинградской области по строительству Георгий Богачев в ходе поездки в Новое Девяткино, где муниципальные власти не выдают разрешение на ввод объектов в эксплуатацию застройщику ЗАО «Арсенал-1».

Эта строительная компания возводит в Новом Девяткино квартал на землях сельскохозяйственного акционерного общества закрытого типа (САОЗТ) «Ручьи». Два корпуса (№ 3 и 12) с общей площадью жилья около 40 тыс. кв. м – это более 860 квартир – были готовы к вводу еще в конце прошлого года. Однако администрация Новодевяткинского сельского поселения в разрешении на ввод отказала. «В связи с отказом по корпусу № 12 компания уже обратилась в Арбитражный суд. Сейчас подали в администрацию поселения очередной пакет документов на получение разрешения на ввод корпуса № 3, ждем ответ, но думаем, что вновь будет отказ по формальным основаниям», – прокомментировала ситуацию Марина Кабанова, советник генерального директора по юридическим вопросам, представитель компании «Арсенал-Недвижимость».

Госстройнадзор не указ

«По каким причинам в декабре 2013 года было принято отрицательное решение в отношении корпуса № 3?» – поинтересовался профильный вице-губернатор у главы администрации Новодевяткинского поселения Дмитрия Майорова. И получил ответ от начальника юридического отдела администрации Виктории Крупинкиной: «Отказали, потому что не были представлены все документы. Возьмите у застройщика наш отказ и прочитайте основания (решение от 27 декабря 2013 года). Мы что, должны помнить это как лучшее событие своей жизни? Читайте наше решение. Вы не единственный дом, который у нас есть».

Действительно, застройщик внес изменения в проект по системе водоснабжения «спорного» дома, однако Комитет государственного строительного надзора и экспертизы уже выдал положительное заключение о соответствии объекта техническим регламентам и нормам. «Проект, действительно, был изменен, но это не влияет на безопасность и надежность данного объекта. По сути, проект был улучшен, потому что сети были вынесены из подвала и прошли в подземном исполнении», – прокомментировал Михаил Москвин, председатель областного Комитета госстройнадзора.

В ответ администрация Новодевяткинского сельского поселения решила организовать приемочную комиссию, чтобы убедиться в готовности объекта к эксплуатации собственными глазами. «Когда приемочная комиссия выходит на объект, с тем чтобы посмотреть, как данный дом готов в эксплуатацию, нас просто не допускают. Если застройщик пытается использовать административный ресурс, в частности правительство Ленинградской области, с тем чтобы она оказывала давление на администрацию, принуждая ее к тому, чтобы она незаконно ввела данный дом в эксплуатацию, то я считаю, это неправильно. И я бы предостерег правительство Ленинградской области от такого вмешательства», – заявил Дмитрий Майоров. Однако если оставить в стороне пагетку этого спича, формирование приемочной комиссии от муницип-



Мифический Дом культуры в Новом Девяткино, как заявил Георгий Богачев, равен по стоимости Большому театру

палитета вступает в прямое противоречие с Градостроительным кодексом РФ, и действия застройщика были абсолютно законными. «По Градкодексу РФ не предусмотрено таких мероприятий», – подтвердил Михаил Москвин. «Наше заключение подтверждает полную готовность данного дома. Дальше, в соответствии с законодательством, полномочия администрации Новодевяткинского сельского поселения – рассмотрение документов и выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию», – добавил он.

«Они позорят нашу область»

Вице-губернатор и другие представители органов исполнительной власти Ленинградской области осмотрели дом: побывали в квартирах, убедились в наличии горячей и холодной воды, отопления. Даже домофонная связь уже подключена. «Если бы у нас была доска «Они позорят нашу область», то администрация Новодевяткинского сельского поселения должна была бы занять на ней почетное место. Увиденное совершенно очевид-

но говорит о том, что под надуманными предложениями (которые господа администраторы зачастую даже сами не могут вспомнить) не вводятся в эксплуатацию два дома общей площадью около 40 тыс. кв. м. Это 800 квартир, и за каждой из них стоят дольщики, которые должны были получить это жилье еще в конце прошлого года», – заявил Георгий Богачев, добавив, что испытывает чувство стыда за некоторых представителей муниципальной власти в Ленинградской области.

Истинные причины отказа в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию двух корпусов ЗАО «Арсенал-1» в Новом Девяткино, по мнению вице-губернатора, кроются в нежелании застройщика сделать взнос на строительство Дома культуры в поселении. «Существуют настоятельные предложения компаниям-застройщикам «скинуться» на строительство мифического Дома культуры, проекта которого еще никто не видел. При этом стоимость его приближается к стоимости Большого театра. Тем, кто покорно соглашается, создается режим благоприятствования. Я призываю застройщиков ни

в коем случае не поддаваться на подобное рода «предложения» и действовать в рамках закона», – заявил вице-губернатор.

Соглашайтесь, вам зачтется

Участие в строительстве Дома культуры компании «Арсенал-Недвижимость» местные власти «оценили» в 40 млн рублей. «Добровольное пожертвование» на эти же цели СК «Дальпитерстрой», по информации Георгия Богачева, составило 85 млн рублей. «Дом культуры, как утверждает местная администрация, стоит 398 млн рублей, и большую часть денег застройщики уже перевели. Все они являются членами нашего союза, и большая их часть пока побивается ответной реакцией администрации муниципального образования», – отметил, со своей стороны, президент «ЛенОблСоюзСтроя» Вячеслав Ершов.

Незадолго до рабочей поездки вице-губернатора в Новое Девяткино «ЛенОблСоюзСтрой» обратился к руководству региона в связи с жалобами застройщиков на местную администрацию. Как следует из обращения, администрация Новодевяткинского сельского поселения настоятельно предлагает 10 застройщикам заключать «соглашение о сотрудничестве» между муниципальным образованием и компанией, по которому застройщик берет на себя обязательства «принять участие в финансировании работ по развитию инженерной и социальной инфраструктуры муниципального образования путем перечисления денежных средств в бюджет МО в указанном размере. Согласно приложению к «договору», сбор средств осуществляется под предлогом «инвестиционного участия в строительстве Дома культуры д. Новое Девяткино». Вклад самой администрации составляет 93 млн рублей.

Дома культуры, признал Георгий Богачев, в Новом Девяткино, и правда, нет. Однако, хотя важность этого объекта не вызывает сомнений, притчей во языцех стала другая проблема – канализационные сточные вод. «Очистные сооружения насущно необходимы поселению», – подчеркнул вице-губернатор.

По его словам, ситуация в Новом Девяткино беспрецедентна. «Администрации всегда заинтересованы в том, чтобы вводить жилье, они, наоборот, выходят на Комитет госстройнадзора, чтобы ускорить по возможности выдачу заключения о соответствии», – прокомментировал Георгий Богачев. Он также напомнил, что «Арсенал-Недвижимость» входит в число наиболее добросовестных, ответственных строительных компаний Ленинградской области, а детский сад во дворе корпуса № 3, которому отказывают во вводе в эксплуатацию, стал первым объектом, приобретенным Ленинградской областью по программе «Сообъекты в обмен на налоги».

С фотоотчетом и аудиозаписью можно ознакомиться на сайте www.asninfo.ru

НОВОСТИ

Райффайзенбанк аккредитовал Jaanila Country

Райффайзенбанк аккредитовал микрорайон Jaanila Country, возводимый строительной компанией «Ленстройтрест» в рамках ФЭ № 214 по адресу: Всеволожский район, массив Янино-Восточный, участок 6. Об этом сообщила пресс-служба строительной компании. По условиям соглашения, Райффайзенбанк будет предоставлять ипотечные кредиты для приобретения квартир в Jaanila

Country. На этапе строительства процентная ставка установлена на уровне от 12,5% годовых в рублях, после оформления права собственности – от 11,5%. Размер ставки зависит от формы подтверждения дохода клиента и размера первоначального взноса. Максимальный срок кредита – 25 лет. Минимальный первоначальный взнос – 10%. Напомним, микрорайон Jaanila Country расположен в районе Янино Всеволожского района, в 5 минутах езды от КАД и 20 минутах от станции метро «Ладовская».

В Ленобласти создали базу подготовленных участков для инвесторов

Правительством Ленобласти создана единая информационная система инженерно подготовленных земельных участков для потенциальных инвесторов. Об этом сообщили в региональном комитете по экономическому развитию. Как говорится в сообщении, в указанной базе содержится детальная информация

о более чем 80 площадках общей площадью около 300 тыс. кв. м. Кроме того, в ней отражены уже реализованные инвестиционные проекты и планы развития инфраструктурных организаций. Причем база содержит не только участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, но и частные, а также земли компаний, которые проходят процедуру банкротства, и залоговое имущество банков. Участки будут предлагаться как для выкупа, так и в аренду.

НОВОСТЬ

В Лужском районе развивают массовый спорт

Ольга Фельдман / Как сообщает пресс-служба правительства Ленинградской области, в пос. Толмачево Лужского района на инвестиционные средства построена многофункциональная спортивная площадка, где сейчас разместились каток, а летом будет футбольное поле с искусственным покрытием. В д. Пехенец реконструирован спортивный зал в Доме культуры в рамках программы социального развития села. На эти цели было выделено 6,5 млн рублей, также к 40-летию ДК его планируют отремонтировать полностью за счет бюджетных средств.

В торжественном открытии спортплощадки в Толмачево приняли участие вице-губернатор Ленинградской области Юрий Пахомовский, заместитель председателя Законодательного собрания региона Вадим Густов, председатель Комитета по физической культуре, спорту и туризму Геннадий Колготин. На спортивном празднике в Толмачево произошло символическое событие – были зажжены два факела. Один – московской Олимпиады-80, который принес участник исторической эстафеты, житель Лужского района Иван Рошка. Другой – факел будущей Олимпиады в Сочи, участвовавший в эстафете олимпийского огня на территории Ленинградской области. Два факела стали символом спортивного духа, подчеркнули значимость важно-го для жителей Толмачево события. Открытый каток обновила «ледовая дружина» хоккейного клуба «Луга», а также местная детвора. Юным спортсменам вручили сертификаты на приобретение спортивной формы, пообещали обеспечить комплект хоккеекных клюшек и шайб. По словам Юрия Пахомовского, открытие этой хоккейной площадки – хороший пример социальной ответственности бизнеса, поскольку построена она на средства компании, которая в прошлом году реконструировала в Толмачево котельную. «В олимпийский год в Толмачево появилась еще одна возможность развивать массовые физкультуру и спорт, – сказал Вадим Густов. – В планах – создание толмачевской хоккейной команды, оборудование футбольного поля с искусственным покрытием, реконструкция средней школы со спортивным залом». Представители областных властей также сообщили, что в этом году в поселке планируется продолжение газификации и строительство газопровода до дома отдыха «Живой ручей». В целом по Лужскому району программой ОАО «Газпром газораспределение Ленинградская область» предусмотрено строительство газопровода к пос. Междозерный, второй очереди газопровода к д. Ретюнь, начало строительства газовой трубы к пос. Оредеж, улучшение надежности газоснабжения пос. Плоское. Будут проложены подводящие газопроводы к новым котельным, которые, в свою очередь, сменяют устаревшие в пос. Дзержинского, Междозерном, в большом городке города Луги. Напомним, строительство спортивных объектов в области объявлено приоритетным направлением в губернаторской «Программе 12», которую Александр Дрозденко презентовал в конце прошлого года.

Екатерина Кайянен: «Арендное жилье должно быть энергоэффективным»

Татьяна Крамарева / По данным мониторинга, проведенного Комитетом по строительству Ленинградской области совместно с муниципальными образованияами, более 1000 семей в регионе нуждаются в арендном жилье. О перспективах развития регионального рынка такого жилья рассказала Екатерина Кайянен, заместитель председателя Комитета по строительству. ➔

– Екатерина Евгеньевна, каковы предпосылки для формирования рынка арендного жилья в Ленинградской области?

– Основным посылом к реализации мероприятий по формированию рынка арендного жилья послужил Указ Президента Российской Федерации от 07.05.2012 № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» в части поручения: «Правительству Российской Федерации совместно с органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации обеспечить формирование рынка доступного арендного жилья и развитие некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода».

И как показал мониторинг потребности населения Ленинградской области в арендном жилье, проведенный нашим комитетом совместно с муниципалитетами, для региональной власти развитие рынка арендного жилья действительно является одной из важных задач. По нашим данным, в подобном жилье нуждаются почти 1090 семей, в том числе 430 семей педагогических работников, 413 семей медицинских специалистов, 71 семья работников культуры, 40 семей работников социального обеспечения, 41 семья работников физической культуры и спорта, 93 семьи работников государственного или муниципального управления.

– Что в действующем законодательстве, разрабатываемых законопроектах, по вашему мнению, способствует развитию этого сегмента жилищного строительства, а что является препятствием? Какие дополнения в законодательство необходимы?

– Сегодня реализацию предоставления гражданам арендного жилья на территории области затрудняет отсутствие на федеральном уровне механизмов создания данного жилого фонда и специального законодательного регулирования правоотношений в сфере некоммерческого найма жилых помещений.

В 2012 году федеральный центр утвердил перечень мероприятий по формированию рынка доступного арендного жилья и развитию некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода. Согласно этому документу планируется внесение соответствующих изменений в Гражданский и Жилищный кодексы РФ, касающихся законодательного регулирования отношений по некоммерческому найму жилых помещений (распоряжение Правительства РФ от 29.08.2012 № 1556-р).

В декабре 2012 года федеральные власти разработали и вынесли на рассмотрение в Государственную Думу законопроект о некоммерческом найме жилых помещений. Законопроект прошел первое чтение в конце марта 2013 года, однако срок рассмотрения поправок продлен до настоящего времени.

Правительство Ленинградской области, со своей стороны, по мере принятия



изменений в законодательство Российской Федерации будет разрабатывать необходимые региональные нормативные правовые акты. Это предусмотрено одобренной в 2013 году подпрограммой «Содействие формированию рынка доступного арендного жилья и развитие некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода» государственной программы «Обеспечение качественного жильем граждан на территории Ленинградской области».

– Расскажите, пожалуйста, об эксперименте по строительству за счет бюджета арендного жилья для работников бюджетной сферы в отдаленных районах Ленинградской области.

– В регионе существует практика приобретения жилых помещений с целью создания муниципального специализированного служебного жилищного фонда для обеспечения жильем работников бюджетной сферы и привлечения специалистов в бюджетные учреждения отдаленных районов Ленинградской области. Данное жилье предоставляется по договорам найма, что, по сути, является аналогом некоммерческого арендного жилья. Средства на его приобретение закладывались в областной бюджет практически ежегодно, начиная с 2003 года, в рамках адресной инвестиционной программы.

В последние два года на средства долгосрочной целевой программы «Жилье для молодежи», предназначенные для приобретения служебных жилых помещений для молодых специалистов-бюджетников, было куплено более 150 квартир во вновь построенных малоэтажных жилых домах в ряде районных центров Ленинградской области: Бокситогорске, Волхове, Кингисеппе, Лодейном Поле и Луге. Эти

мероприятия и можно назвать «экспериментом» по созданию некоммерческого арендного жилья.

– Каковы совокупные потребности в новом жилье у участников жилищных программ? В каких районах реализовать субсидии на жилье (иные выплаты на эти цели) сложнее всего из-за отсутствия предложений на рынке?

– Всего на участие в жилищных программах, реализуемых на территории 47-го региона, на 2014 год подана 3631 заявка. Естественно, каждый получатель социальных выплат предпочел бы приобрести новую квартиру на первичном рынке. Однако в отдаленных районах Ленинградской области (Сланцевском, Подпорожском, Бокситогорском) строительство жилья практически не ведется. С другой стороны, в районах, приближенных к границам Санкт-Петербурга, например Всеволожском, Ломоносовском, трудности с приобретением жилых помещений с использованием социальных выплат возникают из-за высокой стоимости квадратного метра жилья.

– А каким, на ваш взгляд, должно быть арендное жилье?

– Считаю, что жилые помещения для арендного жилого фонда должны соответствовать всем параметрам жилья экономического класса, но в то же время быть качественными и комфортными.

Арендное жилье – в идеале это жилые дома, построенные с применением самых современных энергоэффективных материалов и технологий, которые будут способствовать энергосбережению и, соответственно, позволят уменьшить для граждан стоимость коммунальных услуг.

Водная тема

Татьяна Кранарева / В условиях бурного жилищного строительства на границе с Санкт-Петербургом обеспечить территорию Ленинградской области водой и водоотведением возможно, только сочетая ресурсы соседнего субъекта с созданием собственных инфраструктурных объектов и реконструкцией сетей, убежден генеральный директор ОАО «Водоканал-Инжиниринг» Вячеслав Терентьев.



– Вячеслав Иванович, на чем основывается ваша позиция?
– Сейчас мы плотно работаем и с ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», и с администрацией Всеволожского района, чтобы объединить усилия области (в частности района) и города в решении задач водоснабжения и канализации. Подготовлено и передано властям Всеволожского района концептуальное решение

о том, как использовать существующие системы водоснабжения и канализации, ресурсы города, ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» и района, чтобы решить вопросы наиболее эффективно, в короткие сроки и с минимальными затратами. Эти концептуальные решения несколько раз обсуждались с руководством ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга». Надеюсь, наша концепция найдет

отражение в решениях, принимаемых правительством Ленинградской области в части водоснабжения региона.

– А в какие суммы выливается создание новой схемы водоснабжения Всеволожского района?
– По предварительным расчетам, чтобы создать за 2,5-3,5 года систему водоснабжения Всеволожского района

от Приозерского шоссе до Невы, используя имеющиеся элементы, потребуется около 10-12 млрд рублей, на обновленную схему водоотведения – еще 6-7 млрд рублей. Тогда как реализация принципиально новой схемы водоснабжения потребует около 40 млрд рублей. При этом придется решать сложнейшие вопросы земельных отношений. А в условиях востребованности земли во Всеволожском районе отсутствие таких вопросов, по моему мнению, гарантирует как минимум 50% успеха в реализации схемы водоснабжения и водоотведения. Вот пример: можно использовать для прокладки дополнительного трубопровода «коридор» Ладужского водовода от пос. им. Морозова до пос. Кузьмолы.

– Если решение настолько простое, почему оно до сих пор не воплощено?

– Наверное, прежде всего потому, что эту концепцию надо осмыслить на уровне области, плюс это, как всегда, вопрос финансирования. Вероятнее всего, потребуются привлечение инвестиций в рамках государственно-частного партнерства. В принципе, ВЭБ сегодня готов рассматривать модели, но возникает вопрос возвратности вложений. Это длинные деньги: период возврата составляет как минимум лет 10. Если в систему подключаются новые объекты,

вступают в силу тарифы за подключение – это десятки тысяч рублей за 1 куб. м. Таким образом, сроки возврата средств можно сократить до 7-8 лет.

– И при этом львиная доля финансирования все-таки должна исходить из бюджета?

– Я бы так не сказал. На землях вдоль КАД работают серьезные застройщики, которые испытывают дефицит по водоснабжению и водоотведению. На первый взгляд, им проще получить технические условия от города, проложить трубу и не думать о локальных канализационных очистных сооружениях и водоснабжении. Однако говорить о продолжении водоводов и канализационных коллекторов в сторону Ладуги нелогично. Для получения питьевой воды на очистных сооружениях города исходная вода из Ладуги по Неве доходит до города, а затем возвращается в озеро,

вплоть до Ладужского озера. Что касается водоотведения, ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» склоняется к приоритету локальных очистных сооружений перед коллекторными схемами: стоимость сетей с сооружениями на них в системе канализования составляет примерно 60-70%. В Мурино уже могли бы строиться КОУсы на 50 тыс. куб. м. В 2011-2012 годах был объявлен конкурс на их проектирование. Мы его выиграли и практически завершили проектирование, когда последовало решение региональной власти о прекращении работ. Были высказаны идеи о том, что в Мурино не требуется КОУсов такой мощности, а кроме того, проектироваться и строиться объект должен за счет инвестора. Теперь о необходимости таких очистных сооружений заговорили вновь. Если будет новый конкурс, мы обязательно примем в нем участие и готовы представить проект в госэкспертизу в течение 2-3 месяцев.

КСТАТИ

➔ ОАО «Водоканал-Инжиниринг» действует на рынке – 25 лет: в этом году у нас юбилей. В 2013 году компания выполнила проектных работ на сумму около 280 млн рублей, в том числе на Балтийской и Ленинградской атомных электростанциях, объектах «Сургутнефтегаза». В 2014 году ожидается рост объемов работ приблизительно в 1,5 раза в денежном выражении.

НОВОСТИ

«Петербургская недвижимость» помогает детским домам

В рамках благотворительной программы «Тепло – детям» «Петербургская недвижимость» в преддверии новогодних праздников оказала помощь двум детским домам в Ленинградской области. Так, в конце декабря 2013 года компания установила новую игровую площадку для ребят из детского дома в городе Никольское Тосненского района. А в конце января 2014 года в школу-интернат для детей

с ограниченными возможностями в пос. Ефимовский Бокситогорского района поступит новая мебель. Детский дом, один из тех, что нуждаются в помощи, расположен в городе Никольское в Тосненском районе Ленинградской области. Здесь проживает 90 воспитанников – дети в возрасте от 3 до 18 лет – сироты и те, кто остался без попечения родителей. Большая часть ребят – это маленькие дети, которым необ-

ходимо пространство и оборудование для игр и прогулок. Второй детский дом, который нуждается в помощи спонсоров, находится в пос. Ефимовский Бокситогорского района Ленинградской области. Это коррекционная школа-интернат, где живут сироты, дети, оставшиеся без попечения родителей, а также дети с ограниченными возможностями. В конце января сюда доставят подарок «Петербургской недвижимости» – новую мебель.

Спешите делать добрые дела

По просьбе уполномоченного по правам ребенка в Ленинградской области Тамары Литвиновой мы публикуем обращение к руководителям компаний строительного комплекса региона. «Цветковой Эльвире уже 11 лет, однако рост ее в этом возрасте как у трехлетнего ребенка. Эльвира родилась раньше положенного срока, ее мама умерла при родах. Сейчас девочка живет с отцом в городе Бокситогорске. Задержка роста началась уже в раннем возрасте, и к 7 годам девочка окончательно перестала расти, однако ее внутренние органы

продолжают расти и развиваться, что влечет за собой множественные деформации разной степени тяжести и целый букет других заболеваний, у Эльвиры диагностирована катаракта обоих глаз. Эльвира – очень хорошая и добрая девочка, у нее есть мечта – она хочет стать художницей. Отец Эльвиры не сдастся и делает все возможное, чтобы девочка жила полноценной жизнью. Очень часто приходится ездить в городской медико-генетический центр, где проводят многочисленные обследования, и центр реабили-

литации – в группу дневного пребывания, которые находятся в Петербурге, в 250 км от Бокситогорска. Преодолевать такие расстояния общественным транспортом сложно и папе, и самой девочке. Государством не предусмотрено обеспечение детей-инвалидов транспортными средствами, и никаких льгот на их приобретение оно не предоставляет. Давайте поможем этой маленькой, дружной и отважной семье собрать средства на приобретение автомобиля, чтобы хотя бы одной проблемой для них стало меньше».

Реквизиты для перечисления денежных средств – счет в Сбербанке:
42307 810 4 5537 3501901 48

8-9 февраля 11⁰⁰-19⁰⁰ ЛЕДОВЫЙ ДВОРЕЦ
М «Пр. Большевиков»

ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ
ЖИЛИШНЫЙ ПРОЕКТ

НА ВЫСТАВКЕ ВЫ УЗНАЕТЕ:

КАК ВЫБРАТЬ, ОЦЕНИТЬ
И КУПИТЬ ЗАГОРОДНУЮ
НЕДВИЖИМОСТЬ?

ГОРОДСКАЯ, ЗАГОРОДНАЯ, ЗАРУБЕЖНАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ

ВХОД СВОБОДНЫЙ

ЖИЛПРОЕКТ.РФ
32-701-32

Стратегический медиапартнер
СТРОИТЕЛЬНЫЙ ГСН ИИНО

16+

ОРГАНИЗАТОРЫ
ИЗДАТЕЛЬСТВО СТРОИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР 2014
ИИНО

СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ПАРТНЕР 2014
ЦДС

ДЕЛОВОЙ ПАРТНЕР 2014
ИТАКА

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ СПОНСОР 2014
ГОРОДА

РЕКЛАМА

Сбербанк аккредитовал вторую очередь ЖК «Тридевятико царство»

Северо-Западный банк ОАО «Сбербанк России» аккредитовал вторую очередь ЖК «Тридевятико царство». Теперь квартиры в 4-м и 5-м корпусах жилого комплекса можно приобрести по программе Сбербанк «12-12-12», сообщает asniinfo.ru со ссылкой на пресс-службу компании.

В сообщении говорится, что на данный момент Сбербанк аккредитовал 4-й и 5-й корпуса жилого комплекса «Тридевятико царство». После возведения монолита 3-го этажа ипотечный кредит крупнейшего банка страны можно будет взять и на покупку квартиры в 6-м корпусе. На данный момент в 5-м корпусе жилого комплекса идет заливка монолита 12-го этажа и кирпичная кладка на уровне 3-го этажа. 4-й корпус находится на стадии остекления, начались отделочные работы. Плановый срок сдачи 4-го корпуса – III квартал 2014 года.

Программа Сбербанка «12-12-12» предполагает следующие условия: первоначальный взнос – от 12%, фиксированная ставка – 12% годовых, максимальный срок ипотеки – 12 лет. Также покупатели квартир в ЖК «Тридевятико царство» смогут воспользоваться ипотечным предложением Промсвязьбанка со сниженной процентной ставкой. По новым условиям кредитования, ставки по ипотеке для покупателей аккредитованных объектов ГК «УНИСТО Петросталь» снижены до 11,9% на весь период кредитования (ранее процент по кредиту составлял 12,75%). Первоначальный взнос по кредиту снижен до 10%. Сумма кредита составляет от 500 тыс. до 30 млн рублей. Срок кредитования – от 3 до 25 лет.

Барьерные ограждения на дорогах области отремонтируют за 78 млн рублей

На автотрассах шести районов Ленинградской области будет отремонтировано барьерное ограждение, передает asniinfo.ru. Общая цена вопроса, по данным сайта госзакупок, – более 78 млн рублей. По условиям аукциона, работы должны быть выполнены в период с 20 мая по 20 августа 2014 года. Заказчик – Комитет по дорожному хозяйству Ленинградской области. Победитель станет известен 14 февраля.

В обязательства контракта входит замена барьерных ограждений на автомобильных дорогах общего пользования регионального значения в Волосовском, Выборгском, Кировском, Ломоносовском, Приозерском и Тихвинском районах Ленобласти.

Путепровод в Гатчине построят за 236 млн рублей

Администрация Ленинградской области объявила открытый конкурс на строительство путепровода на подъезде к городу Гатчина, сообщает asniinfo.ru со ссылкой на сайт госзакупок. Предстоит также спроектировать временный объезд, который будет проходить по Центральной ул., и открыть железнодорожный переезд на станции Гатчина. Все эти работы обойдутся в 236 млн рублей. Подрядчик должен будет выполнить все работы до конца этого же года.

Федор Туркин: «Мы способны творить чудеса своими руками»

Дарья Литвинова / Федор Туркин, председатель совета директоров ГК «РосСтройИнвест», рассказал нашему изданию о планах по развитию проектов в Ленинградской области. ➔

– **Федор Олегович, с какими результатами ваша компания завершила прошлый год? Какие планы на год текущий?**

– Прошедший год был для нас очень интересным и ознаменовался стартом ряда важных проектов. Безусловно, коммерческие проекты больше оправдывают наши экономические ожидания, чем проекты с участием бюджетных средств, но это обусловлено влиянием внешних факторов, и общую картину нам не портит. В целом результат позитивный.

В прошлом году мы сформулировали и донесли до наших покупателей концепцию возведения жилья комфорт-класса. Мы назвали ее «Доступный комфорт», и основывается она на высоких стандартах домостроения, которые мы для себя определили.

Также мы приняли важное решение о том, чтобы в каждом из построенных нами крупных жилых комплексов был создан культурно-образовательный центр, который станет центром культурной и общественной жизни горожан. Такой центр уже создан в ЖК «Князь Александр Невский», через пару месяцев он начнет активную деятельность.

В Ленобласти у нас пока единственный проект – «Земляничная поляна», он довольно успешно реализуется.

Сейчас мы работаем над созданием проекта планировки комплексного освоения территории в Сертолово «Золотые купола». Это будет наш первый крупный проект в области. Мы планируем построить около 300 тыс. кв. м жилья. Проект будет предусматривать также строительство двух детских садов, школы, детского парка развлечений, торгового комплекса, культурно-образовательного центра и других опций. Рассчитываем начать строительство в 2014 году, а завершить в 2019-м.

Это не единственный проект, который мы предполагаем развивать в области. Пока мы еще только формируем свой земельный банк, но могу сказать, что в фокусе наших интересов несколько земельных участков, в частности во Всеволожском

районе. Также могу сказать, что мы будем создавать проекты, предусматривающие возведение малоэтажных многоквартирных домов с подробно проработанной концепцией и уникальным архитектурным обликом.

– **Вас не пугает соседство в этом районе с другим крупным КОТ – «Лось-Сертолово» компании «КВС»?**

– Мы только рады такому соседству. С одной стороны, оно привносит элемент соревновательности, с другой – элемент сотрудничества, так как качественное развитие инфраструктуры наших комплексов в совокупности даст преимущество в комфорте их жителям перед другими проектами, реализуемыми во Всеволожском районе.

– **Детские сады в «Золотых куполах» войдут в областную программу «Детские сады в обмен на налоги»?**

– Да, мы планируем заключить соответствующее соглашение с правительством области. Но пока подробно говорить об этом рано. Проект должен пройти экспертизу.

– **Какие еще районы области, на ваш взгляд, перспективны для строительства? Насколько привлекательны крупные областные центры, удаленные от Петербурга?**

– Мы изучаем ситуацию, в том числе и в крупных районных центрах, удаленных от города. Делать однозначные заявления рано. В каждом районе есть своя специфика, и со временем она меняется. Еще совсем недавно, например, Гатчинский район был крайне неинтересным для застройщиков. Как и Ломоносовский. Сейчас ситуация меняется в лучшую сторону.

Речь идет не только о коммерческих проектах, но и о бюджетном жилье. Мы будем изучать возможности, рассматривать условия участия в тендерах, и если это будет для нас целесообразно, примем участие. Ведь целесообразность не всегда определяется только финансовой выгодой. Бывает так, что срок реализации у проекта короткий, а все мощности компании задействованы на других проектах. И не хотелось бы подорвать репутацию, которая зарабатывается непростым трудом, срывами сроков.

– **Многие строительные компании на рынке обрастают мощностями, создают свои комбинаты ЖБИ. Вы планируете пойти по этому пути?**

– У нас нет своих домостроительных комбинатов. Это отдельный бизнес, который мы еще не изучили. Сейчас домостроительные комбинаты продаются, и купить себе производство – не проблема. Надо понимать, что мы отличаемся от

многих других компаний, создаем уникальные проекты, а домостроительный комбинат – это все-таки типовая застройка. Для нас такое производство должно быть очень гибким.

– **В интервью одному из изданий вы говорили о намерении заняться дорожным строительством.**

– Да, такие планы есть. И потребность в новых и хороших дорогах – известная проблема в России. Кроме того, у нас есть опыт создания нового направления деятельности с нуля.

Например, в высотном строительстве. Мы были совсем небольшой компанией, когда взяли за строительство ЖК «Князь Александр Невский». Сейчас мы планируем возвести в городе еще две жилые высотки – «Петр Великий» и «Екатерина Великая». Сейчас ведем их проектирование. Замечу, что большого опыта в возведении таких зданий в Петербурге нет.

Что касается строительства дорог, то мы знаем, что в этой сфере немало крупных игроков федерального и регионального значения, но мы умеем начинать с малого, а потом доказывать, что мы чего-то стоим, и переходить к большим проектам.

Безусловно, компания должна владеть достаточными материальными ресурсами. В сложных ситуациях, будь то кризис или иная заманка в финансировании, опираясь на собственные силы, можно решать многие вопросы. Подрядчики могут просто не иметь такой возможности. Нужно быть гибким, а все чудеса создаются нашими руками.

– **Какова судьба вашего малоэтажного проекта в пос. Ташкент?**

– Это очень красивый и современный проект, пару лет назад он занял первое место как наиболее качественный в Ленобласти. Но пока не решены некоторые вопросы с собственниками земли. Проект мы реализуем, как только все вопросы будут сняты.

– **Также сообщалось об участии вашей компании в возведении крупного инфраструктурного объекта – больницы в Сертолово.**

– В декабре мы выиграли тендер на проектирование больницы в Сертолово, чем сейчас и занимаемся. Надеясь принять участие и в строительстве. Планируется, что проект будет реализован по схеме ГЧП.

– **Сейчас Госдума активно обсуждает законопроект о ГЧП. Что, на ваш взгляд, должно быть учтено в этом документе?**

– Должен быть защищен инвестор. Тогда закон будет действенным. Также схемы ГЧП должны распространяться на жилье. Ведь без строительства социального жилья проблему обеспечения населения жильем в нашей стране не решить. Только 30-40% жителей России могут позволить себе покупку жилья. Государство должно выступить гарантом, привлечь «дешевые» длинные деньги.

Наша компания сотрудничает с серьезными зарубежными структурами, которые готовы строить инфраструктурные объекты и работать по схеме ГЧП в России. Если правительство Петербурга и Ленобласти заинтересовано в реализации таких проектов и готово участвовать в них, в том числе своими гарантиями, в наш регион могут прийти значительные инвестиции.

Фото: Нина Крюкова



От конкурсов к контрактам: переход по плану

Татьяна Крамарева / Переход Ленинградской области на контрактную систему закупок на государственные и муниципальные нужды осуществляется строго по плану, отмечают в региональном Комитете государственного заказа. Еще до вступления в силу 44-ФЗ в Ленобласти стартовали регулярные семинары для государственных и муниципальных заказчиков, а сегодня идет активная разработка региональных регламентирующих правовых актов в сфере госзакупок. ➔

Практика применения нового федерального закона 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» ведется в 47-м регионе по двум направлениям. Во-первых, сейчас формируется нормативная правовая база контрактной системы Ленинградской области. И во-вторых, ведутся организационные мероприятия по переходу региона к контрактной системе. В частности, совершенствуется региональная информационная система «Государственный заказ Ленинградской области».

Оба направления определены в плане мероприятий по переходу Ленобласти на контрактную систему закупок, утвержденном в ноябре прошлого года. В отличие от ранее действовавшего 94-ФЗ (поправки в который, к слову, вносились более 30 раз), в новом регламентирующем акте федеральный законодатель наделил субъекты РФ правом принимать участие в формировании региональных контрактных систем. Принципиальное новшество 44-ФЗ – возможность регулирования полного цикла закупок, включающего не только планирование закупок, осуществление закупочных процедур и исполнение процедур, но также мониторинг закупок,

контроль в этой сфере и, наконец, аудит полученных результатов.

Согласно постановлению правительства Ленинградской области от 27.12.2013 № 530 Комитет государственного заказа был уполномочен, в частности, определять поставщиков (исполнителей) для государ-

ства в правительстве Ленобласти уже находится проект постановления о порядке функционирования и использования региональной информационной системы в сфере государственного заказа.

Информационная система «Государственный заказ Ленинградской области»

В контрактной системе регламентировано не только определение поставщика, но и планирование, исполнение контракта, а также оценка его эффективности

ственных органов исполнительной власти Ленинградской области, казенных, бюджетных, автономных и государственных унитарных учреждений в регионе в случаях, описанных 44-ФЗ. Комитет государственного заказа наделен правом определять поставщиков (исполнителей) и при заключении муниципальных контрактов. Кроме того, комитет разрабатывает акты, регламентирующие действия заказчиков – органов государственной власти в регионе, указанных типов учреждений либо муниципалитетов. В частности, на согласовании

должна в конце концов быть интегрирована с единой информационной системой, важными элементами которой будут сведения о банковских гарантиях, реестр недобросовестных поставщиков (исполнителей), реестр жалоб и внеплановых проверок, а также результаты последних и др. Стоит упомянуть о том, что региональная информационная система в сфере госзакупок будет работать в комплексе с программой областного Комитета финансов «АЦК-Финансы». Как подчеркнули в Комитете государственного заказа, это позволит полностью кон-

МНЕНИЕ

Андрей Низовский, председатель Комитета государственного заказа Ленинградской области:

➔ Переход Ленинградской области на федеральную контрактную систему предусматривает принципиально новый подход к регламентации и функционированию системы государственных и муниципальных закупок. Действовавшим ранее законодательством был урегулирован только один этап – размещение заказов, то есть определение поставщика. В контрактной системе регламентированы все этапы: планирование, размещение, исполнение контракта, оценка его эффективности. Важно, что все перечисленные этапы будут сопровождаться сквозным контролем и аудитом.

тролировать закупки, начиная от объемов финансового обеспечения будущего контракта, доведенного до заказчиков на этапе планирования, и заканчивая контролем за качеством товаров (услуг) и соблюдением сроков в сфере закупок.

Изменения в федеральном законодательстве оказали существенное влияние не только на организацию деятельности профильного комитета. В частности, переход на контрактную систему сопровождался изменением обязательных условий в контрактах, форм обращения на осуществление закупок.

www.interstroyexpo.com 0+

ИНТЕРСТРОЙЭКСПО
МЕЖДУНАРОДНАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ ВЫСТАВКА

9-12 АПРЕЛЯ 2014
Санкт-Петербург
МЕСТО ПРОВЕДЕНИЯ | Ленэкспо

ГЛАВНАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ ВЫСТАВКА СЕВЕРО-ЗАПАДА

15 693 посетителя
более 19 000 м²
567 компаний-участниц из 12 стран

По итогам 2013 года совместно с выставкой «ЗАГОРОДОМ»

ЗАПРОСИТЕ УСЛОВИЯ УЧАСТИЯ:
тел.: +7 (812) 380-60-14 | e-mail: build@primexpo.ru

ОРГАНИЗАТОРЫ: primexpo, ITC GROUP PLC
+7 (812) 380 60 14, build@primexpo.ru

Генеральный информационный партнер: Кстроит.ру
Генеральный партнер по Северо-Западу: IBC МЕЖДУНАРОДНЫЙ ЦЕНТР ПРОЕКТИРОВАНИЯ И СТРОИТЕЛЬСТВА

Генеральный партнер: АСГ-инфо
Генеральный интернет-партнер: Сибирская газета
Генеральный медиапартнер: Кстроит.ру

РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ИНФОРМАЦИИ И ИНДЕКСАЦИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

- Сметы на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт зданий и сооружений
- Производство экспертиз в строительстве
- Любые консультации по вопросам ценообразования в строительстве
- Издание журнала «СЕВЗАПСТРОЙЦЕНА»

191060, СПб, ул. Смольного, 3, офисы 2-100, 2-102, 2-104;
тел./факс: 8 (812) 579-60-84, 576-63-84;
e-mail: zinins@yandex.ru; www.zinins.ru

Тепломаш®
380-13-24

ПРОЕКТИРОВАНИЕ
МОНТАЖ
ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ

www.teplomash-e.ru
www.teplomash.ru

327-08-00

ВЕНТИЛЯЦИЯ ■ КОНДИЦИОНЕРЫ ■ ВОДОСНАБЖЕНИЕ ■ ОТОПЛЕНИЕ

101 ДПСРО от 21.05.2013
156 ДМСРО от 21.05.2013

Миллиард на капремонт

Татьяна Крамарева / С 1 января начал свою деятельность некоммерческий Фонд капитального ремонта многоквартирных домов (МКД) Ленинградской области. По прогнозам, региональный оператор будет аккумулировать отчисления на капитальный ремонт не менее 80% МКД, включенных в региональную программу капремонта 47-го региона. О первоочередных задачах по капитальному ремонту и путях их решения рассказал Владимир Дорофеев, генеральный директор НКО «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области».

– Какие задачи, кроме сугубо организационных, стоят сейчас перед фондом?

– Безусловно, 2014 год – период настройки всех характеристик деятельности по реализации программы капитального ремонта МКД, в том числе для нашей организации. Важно организовать взаимодействие с коллегами из муниципальных образований, ТСЖ, управляющих компаний. Тем более что нашим областным законом о капитальном ремонте установлен жесткий временной регламент. Уже в мае должен начаться выпуск платежных документов, по которым будут накапливаться фонды капитального ремонта.

– Какими законами регулируется сейчас ваша деятельность?

– Принципы формирования фонда капитального ремонта, его использования, применения и роль регионального оператора устанавливает закон 82-оз, сформированный в ответ на федеральное законодательство. И потому главный документ для нас – это Жилищный кодекс РФ с поправками и изменениями, которые произошли буквально в декабре.

– Достаточно ли действующего законодательства, чтобы проводить реформу ЖКХ в том духе, в котором на это рассчитывает федеральный законодатель?

– Уже действующего законодательства, в принципе, достаточно для той работы, которая планируется сейчас. Вместе с тем мы участвуем в подготовке регламентирующих, уточняющих механизмов исполнения поставленных задач, документов: постановлений правительства, методических рекомендаций и т. д. Уже сегодня очевидно, что потребуются выпустить не менее 30 документов технического характера.

– На чем основана методика расчета отчислений собственников на капитальный ремонт? Каков размер тарифа?

– Взнос на капитальный ремонт, утвержденный постановлением правительства Ленинградской области, составляет 5,55 рубля за 1 кв. м жилья. Подчеркну: эта величина не должна округляться.

При расчете взноса учитывалось несколько нормативных документов, выпущенных Министерством регионального развития (ранее отвечавшим за жилищно-коммунальную политику). Замечу, что взнос на капитальный ремонт в Ленинградской области, рекомендованный Минрегионом на 2014 год, составляет 7,6 рубля за 1 кв. м.

Методика расчета учитывает типы домов, год их ввода в эксплуатацию, доступность взноса для граждан и множество других параметров.

Решение о величине взноса принято исходя из оценки возможностей регионального бюджета и федеральной помощи. Тариф в 5,55 рубля за 1 кв. м – это оптимальное соотношение между безусловно необходимым, понятным гражданам и социально разумным.

– Какова структура финансирования региональной программы капремонта?

– Первый и основной источник – накопления населения.

Вторым компонентом в структуре отчислений на капитальный ремонт могут быть дополнительные средства граждан: по решению собрания собственников жилья в МКД базовый тариф (5,55 рубля за 1 кв. м)

может быть увеличен. Кроме того, собственники могут использовать на увеличение фонда капитального ремонта и другие доходы (например, от аренды нежилых помещений в МКД).

Третий компонент – бюджетные источники финансирования.

Наконец, могут привлекаться банковские займы и кредиты. Причем получать такие средства может не только региональный оператор – Фонд капитального ремонта Ленинградской области, но и другие участники процесса, то есть владельцы спецсчетов. Ими могут быть ТСЖ, ЖК, иные объединения собственников жилья.

– На что хватит средств регионального фонда капитального ремонта МКД? И как долго будет продолжаться первый этап накопления?

– Площадь жилых и нежилых помещений многоквартирных домов Ленинградской области, включенных в программу капитального ремонта,

составляет около 20 млн кв. м, и при стопроцентной собираемости можно рассчитывать на 1,3 млрд рублей в год. Но прогнозировать объем поступлений в нынешнем году очень сложно из-за того, что платежи начнут начисляться с мая, а собираемость платы за коммунальные услуги в каждом муниципальном образовании отличается.

Тем не менее выполнение программы капитального ремонта начнется в нынешнем году. Мы очень рассчитываем на то, что уже в феврале будет понятно, каким будет объем софинансирования из регионального и федерального бюджетов. На основании этих данных к маю мы подготовим прогнозный план поступлений средств на счет регионального оператора, а Комитет по ЖКХ и транспорту разработает краткосрочный план реализации региональной программы на 2014 год.

– А какие работы в рамках реализации программы капитального ремонта, на ваш взгляд, следует выполнять в первую очередь?

– Самая актуальная, сложная и затратная работа – это паспортизация жилищного фонда. К сожалению, в нашем регионе ранее эти действия производились бессистемно. Сейчас Комитетом по ЖКХ и транспорту будет проводиться инвентаризация всех многоквартирных домов региона, и по ее итогам будет оказана помощь управляющим компаниям в составлении электронных паспортов МКД, а далее проведена актуализация программы.

– С какими планами показателями вы намерены завершить первый год деятельности фонда?

– Хочется подойти к концу года с методической базой, позволяющей управлять процессом, и финансовыми результатами накоплений в рамках как минимум базового варианта развития Фонда капитального ремонта в 2015 году. Очень рассчитываю, что в нынешнем году мы выйдем из тестового режима и докажем свою работоспособность при реализации краткосрочного плана капремонта на 2014 год, сформированного правительством Ленинградской области.



В Приозерске запущен современный водоочистной комплекс

В пос. Сосново Приозерского района в декабре состоялся запуск новых канализационных очистных сооружений, построенных в рамках долгосрочной целевой программы «Чистая вода Ленинградской области» на 2011-2017 годы.

Как сообщила пресс-служба правительства Ленинградской области, стоимость проекта составила более 210 млн рублей, основное финансирование велось из областной казны. Мощность объекта составляет 2325 кубометров в сутки. Очистные рассчитаны на развитие поселения,

поскольку сегодня потребность составляет около 1400 кубометров. Обращаясь к призерцам, вице-губернатор Сергей Яхнюк, присутствовавший на мероприятии, подчеркнул, что работы по расширению водоочистного комплекса в Приозерском районе в 2014 году будут набирать темп. «В следующем году запланирована реконструкция объектов водоснабжения пос. Снегиревка, ведется проектирование модернизации водопровода в Заречной части Приозерска, готовится подключение к централизованной системе водоотведения канализационной сети Заводской

части города», – сказал Сергей Яхнюк. Вице-губернатор также принял участие в открытии после реконструкции нового современного детского сада на 55 мест в пос. Плодовое. Областной и федеральный бюджеты вложили в это строительство около 60 млн рублей. Во вновь открытом садике установлено новейшее оборудование на кухне и в подсобных помещениях, современная система видеонаблюдения, что гарантирует безопасность малышей. Глава администрации Приозерского района Светлана Потапова рассказала,

что уже начато строительство детского сада в Приозерске на 155 мест и в следующем году в районе полностью будет ликвидирована очередь в дошкольные детские учреждения. «Это наши действия по выполнению майских указов президента», – отметила Светлана Потапова. По программе «Социальное развитие села» в Плодовом районе и Светлана Потапова вручили ключи от

квартир в новом доме участникам жилищных программ «Социальное развитие села» и «Жилье для молодежи». Новый 24-квартирный дом – второй из трех, возводимых ЗАО «Викинг» в пос. Запорожское. В 2012 году первый 39-квартирный дом был сдан в эксплуатацию, сейчас планируется возведение третьего объекта. На сегодняшний день уже 56 семей – участниц федеральной целевой программы «Социальное развитие села» (сотрудники местных предприятий, работники бюджетной сферы, молодые специалисты и очердачники) справили новоселье. В рамках завершившегося поездки вице-губернатора заседания Координационного совета района депутаты, руководители предприятий и организаций Приозерского района подвели итоги уходя-

щего года и наметили планы на будущее. В районе продолжится газификация поселений, и в конце 2014 года начнется строительство газораспределительных сетей по Приозерску. Планируется ввести в строй детскую школу искусств, построить фельдшерско-акушерские пункты в пос. Ромашки и Запорожское, реконструировать амбулаторию в пос. Мельниково, выполнить проектно-исследовательские работы для строительства амбулатории в пос. Плодовое. Запланированы работы по реконструкции школьных стадионов в пос. Раздолье и Мельниково, строительство физкультурно-оздоровительного комплекса в Приозерске. В 2014 году к вводу в эксплуатацию готовятся 12 многоквартирных жилых домов общей площадью 20,29 тыс. кв. м на 427 квартир.

Программу капремонта утвердили на общественном совете

Ольга Фельдман / Общественный совет по вопросам жилищно-коммунального хозяйства при губернаторе Ленинградской области одобрил решения правительства региона в сфере капитального ремонта многоквартирных домов.

Совету представлен проект региональной программы капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов на 2014-2043 годы. Как сообщает пресс-служба правительства Ленинградской области, в программу, сформированную на основе сведений муниципальных образований и данных статистики, включен 12 251 дом. После проведения инвентаризации жилфонда региональная программа будет актуализирована. Особенностью нового документа является его фундаментальность – в программу должны быть включены все многоквартирные дома Ленобласти, и рассчитана она на 30 лет.

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт для собственников жилья составит 5,55 рубля с 1 кв. м. Он утвержден постановлением правительства Ленинградской области от 26.12.2013 № 507. Начислять первый взнос начнут с мая 2014 года.

Как пояснил губернатор Александр Дрозденко, это минимально необходимая цифра для ремонта домов выше пяти этажей. Несмотря на то что в области преобладают дома меньшей этажности, где расчетная стоимость работ больше и составляет 8,5 рубля за 1 кв. м, решили остановиться на этом размере взноса, поскольку регион рассчитывает на привлечение бюджетных средств для капитального ремонта. Средства федерального и областного бюджетов по законодательству будут являться дополнительным финансированием, за счет которого плата за капремонт в регионе достигнет 7,6 рубля за 1 кв. м – федерального стандарта для Ленобласти, рекомендованного российским правительством.

Долгосрочная программа капитального ремонта многоквартирных домов, по словам Александра Дрозденко, «на полную мощность» заработает в 2015 году, а этот год станет переходным, когда основной упор будет делаться не на средства граждан, которые начнут поступать с июня, а на использование бюджетных средств. К марту программа будет доработана и вынесена на утверждение общественного совета по ЖКХ.



Фото: Пресс-служба правительства Ленинградской области

Программа капитального ремонта многоквартирных домов «на полную мощность» заработает в 2015 году

Общественный совет поддержал решение о том, чтобы не увеличивать срок, отведенный жителям для выбора способа накопления взносов на капремонт своего многоквартирного дома. В течение двух месяцев на общем собрании собственникам квартир необходимо будет принять решение: либо открыть индивидуальный спецсчет в банке для своего дома, либо перечислять средства региональному оператору.

Региональный оператор, некоммерческое объединение «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов», создан. В его задачи входит накопление взносов на счете, финансирование расходов на капитальный ремонт, заключение договоров с подрядчиками о выполнении работ. Фонд будет подконтролен правительству Ленинградской области, и расходы на содержание этой структуры предусмотрены областным бюджетом. Средства граждан будут использоваться строго целевым образом – исключительно на капитальный ремонт домов.

От членов общественного совета прозвучали пожелания более качественного

и прозрачного отбора подрядных организаций, внесения в правовую базу норм обязательной приемке работ по капитальному ремонту муниципальными властями и непосредственно жильцами домов. Также волновал вопрос, как быть тем домам, где капитальный ремонт уже проведен за счет привлечения заемных средств управляющими компаниями, а жители оплачивают стоимость этих работ. Таких домов немного, и им рекомендовали открыть отдельный спецсчет для второго обязательного платежа по капремонту, чтобы накопленные средства можно было использовать.

МНЕНИЕ



Александр Дрозденко, губернатор Ленинградской области:

«Если жители многоквартирного дома за два месяца не решат, куда перечислять взнос на капремонт, то за «молчунов» примут решение органы местного самоуправления. Эти средства будут поступать в региональный фонд.»

справка

Общая площадь МКД в Ленинградской области составляет порядка 32 млн кв. м. Средний процент износа жилфонда (по статистическим данным 2012 года) оценивается в 38,5% и ежегодно возрастает на 3% (ремонтируется только 1%). При сохранении таких темпов через 10 лет износ жилфонда в регионе может достигнуть 66%. Чтобы этого не произошло, внесены кардинальные изменения в федеральное жилищное законодательство, приняты необходимые региональные нормативные документы. Введен взнос на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, являющийся обязательным для собственников помещений. Определен новый механизм финансирования капремонта. Общественный совет, созданный распоряжением губернатора, является совещательным органом, который обеспечивает участие граждан, общественных объединений, коммерческих и некоммерческих организаций в формировании и реализации государственной политики в сфере ЖКХ. В декабре был избран новый председатель общественного совета по вопросам жилищно-коммунального хозяйства при губернаторе Ленобласти. Этот пост занял Геннадий Жирнов, председатель постоянной комиссии по жилищно-коммунальному хозяйству и транспорту Законодательного собрания Ленобласти.

цифра

на 35 лет

рассчитана новая программа капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов в Ленинградской области

Газифицировать садоводства Ленинградской области за 10 лет

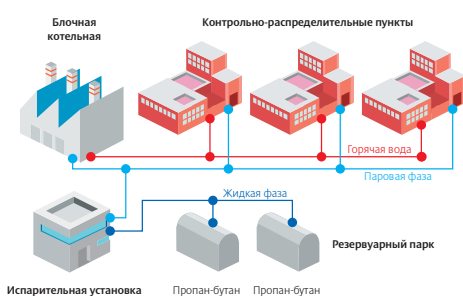
В этом уверен генеральный директор Ассоциации деревообрабатывающей промышленности и возобновляемой энергетики Михаил Пильцер.

«В Ленинградской области в последние годы идет интенсивная газификация предприятий, котелен и многоквартирных домов муниципальных образований, однако из 4000 садоводств, которые находятся в области, газифицировано около 100. В этих садоводствах отдыхает сезонно свыше 2 млн человек и 15% из них живут постоянно», – рассказывает Михаил Пильцер. – Нами разработана методика, которая

позволит газифицировать садоводства Ленинградской области за 10 лет без бюджетного финансирования в тех регионах, где не планируется прокладка трубопроводов с природным газом. Методика заключается в том, что газификация будет проводиться не за счет прокладки трубопровода с природным газом, а за счет установки в садоводствах общих газгольдеров с сжиженным газом, который в три раза эффективнее, чем газ из трубы, поэтому их стоимость фактически одинакова». Проект делается на все садоводство, при этом рассчитывается потребление сжиженного газа каждым садоводом.



Схема подключения садоводств



«Если в садоводстве дома площадью 40-80 кв. м, то на 50-70 домов достаточно одного газгольдера объемом 10 куб. м, а при большем

количестве домов параллельно ставятся еще газгольдеры, которые устанавливаются в 150 м от домов садоводов. Проект согласовывается

в 52 организациях», – объясняет Михаил Пильцер. Для газификации садоводства председатель правления должен провести собрание и получить согласие садоводов. «Приведем ориентировочный расчет на газификацию садоводства. Стоимость подведения трубы к участку садовода составляет 80-100 тыс. рублей, которые включают в себя все затраты и монтажные работы. Далее от трубы до дома с установкой ГРЩ (газовый шкаф) – 40-50 тыс. рублей в зависимости от расстояния. Монтаж котла с установкой дымохода обойдется в 25-30 тыс. рублей, а установка 10 радиаторов отопления с разводкой и расшири-

тельным баком – в 65-80 тыс. рублей. В стоимость заложены материалы для проведения работ. Итого стоимость всех работ садовода составит 210-270 тыс. рублей, – приводит расчеты Михаил Пильцер. – Для реализации программы по газификации садоводств Ленинградской области создается управляющая компания. Мы просим правительство области компенсировать затраты по этой программе ветеранам войны и труда, инвалидам и пенсионерам».

Тел: 8-963-324-78-87, 8-921-651-55-64
E-mail: pilcerm@mail.ru
www.bio-anotem.com

В поиске «места под солнцем»

Татьяна Крамарева / Какие тенденции были характерны для рынка многоквартирных домов Ленобласти в 2013 году, что повлияло на ценовую конъюнктуру и каковы перспективы развития этого сегмента в 2014 году – на эти и другие вопросы ответили участники заседания заочного круглого стола, организованного газетой «Строительный Еженедельник. Ленинградская область».

В двойном объеме

Прошлый год, отмечают аналитики, стал для рынка массового жилищного строительства Ленинградской области временем как укрепления ранее проявившихся трендов, так и формирования целого ряда новых важных тенденций.

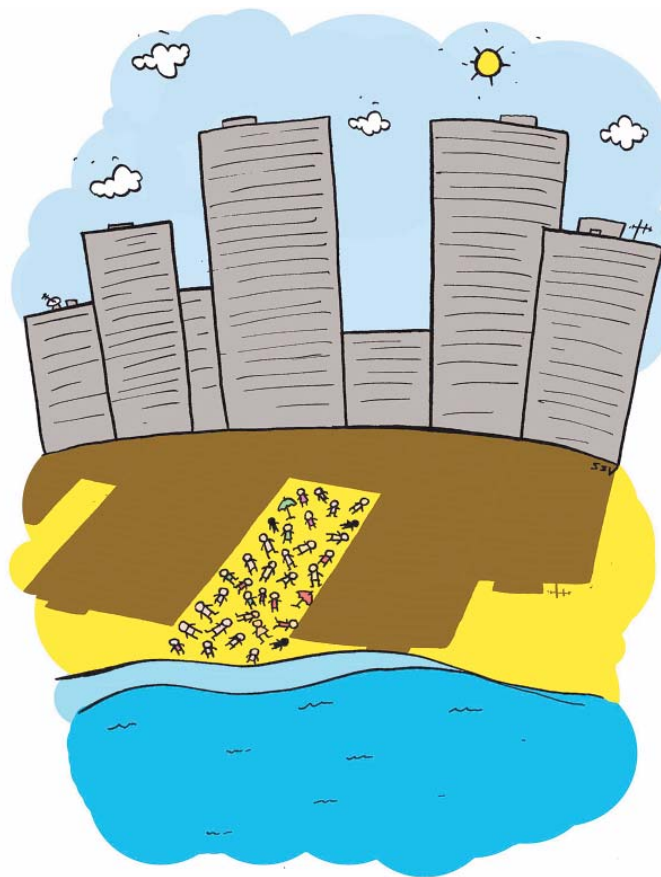
Как свидетельствуют данные Комитета по строительству Ленинградской области об объемах ввода жилья в эксплуатацию в 2013 году, на территории Выборгского, Гатчинского и Всеволожского районов зафиксировано увеличение показателей. «А это районы Ленинградской области, обеспечивающие более 50% многоэтажной жилой застройки, и потому наиболее показательные для оценки состояния областного рынка жилищного строительства», – подчеркнул Павел Созинов, руководитель экспертной комиссии Координационного совета по развитию строительной отрасли СЗФО при аппарате полномочного представителя Президента РФ в СЗФО. Так, если в 2012 году во Всеволожском районе было введено в эксплуатацию около 300 тыс. кв. м, то в 2013 году – уже без малого 550 тыс. кв. м. Для Выборгского района данные составляют 30 тыс. и почти 60 тыс. кв. м жилья соответственно. Аналогичный порядок цифр в Гатчинском районе. (Правда, при этом, по данным NAI Besaг, доля предложения в структуре новостроек по районам в 2013 году составила применительно к Выборгскому муниципальному району лишь около 1%.)

«Можно говорить о зональном делении на три категории в пределах Ленинградской области с точки зрения развития рынка жилищного строительства. Первая категория – это районы, непосредственно граничащие с Санкт-Петербургом. Следующая категория – это районы, примыкающие к территориям первой группы. Наконец, третья категория – районы, наиболее удаленные от Санкт-Петербурга: Тихвинский, Бокситогорский, Подпорожский, Сланцевский, Приозерский», – прокомментировал Павел Созинов, отметив, что динамика объемов ввода жилья в муниципальных районах третьей категории находится в пределах погрешности.

По московскому сценарию

Между тем эксперты указывают на динамичное развитие рынка жилищного строительства в ближайших к Санкт-Петербургу районах Ленинградской области и прогнозируют его дальнейший рост. По данным NAI Besaг, в 2013 году в структуре предло-

СЕРГЕЙ СОЛОНОВ / АГЛОПОЛИС.РУ



жения на первичном рынке Петербургской агломерации наибольшая доля новостроек пришлась на Всеволожский район – 25%. В свою очередь, аналитики консалтингового центра «Петербургская недвижимость» оценивают рост доли спроса, приходящейся на пригороды Санкт-Петербурга, в пределах 6,5% (до 30%) и прогнозируют ее существенное увеличение. «В Московском регионе доля спроса, приходящаяся на пригородные территории, составляет уже порядка 70%. Поскольку наш рынок развивается подобно московскому, но при этом отстает на несколько лет, можно предположить, что через пару-тройку лет доля пригородных территорий в общем объеме спроса в нашем регионе может составить до 50%», – заявила Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра

«Петербургская недвижимость». За прошлый год в районах Ленинградской области, граничащих с Санкт-Петербургом, как сообщила эксперт, было реализовано не менее 1,12 млн кв. м строящегося жилья. Существенное увеличение как спроса, так и предложения в пригородной зоне Ольга Трошева обозначила как основную тенденцию регионального рынка многоэтажного жилищного строительства.

В свою очередь, Юусо Хиетанен, генеральный директор ООО «ЭнСиСи Недвижимость», связывает этот тренд с наличием большего количества в Ленобласти пятен под застройку, развитием транспортной инфраструктуры, а также с более выгодным ценовым предложением для конечного покупателя. А Евгений Богданов, генеральный директор финского

мнение



Ольга Трошева,
руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость»:

– В целом год характеризовался увеличением доли многоквартирных объектов, возводимых за КАД, в общей структуре спроса. Наибольшим спросом традиционно пользовались жилые комплексы, реализуемые на территории зон гиперактивной застройки – Мурино и Кудрово. Здесь самый большой объем предложения. То есть при наличии привлекательных цен отмечается большой выбор.

Мурино имеет ряд характеристик, положительно влияющих на популярность у покупателей. Это прежде всего близость к городу и наличие рядом метро «Девяткино», близость к развязке КАД. Также здесь уже имеются в наличии и продолжают строиться новые объекты инфраструктуры – как торгово-развлекательной, так и социальной. Кроме того, пока на территории много объектов с привлекательными ценами, так как многие проекты недавно стартовали и продолжают пополняться новыми очередями.

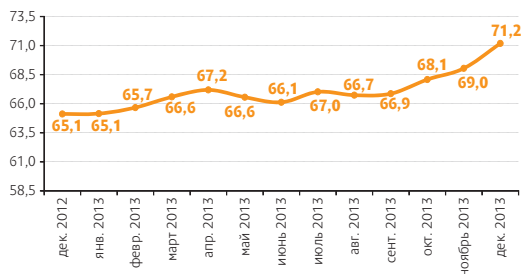
проектного бюро Rnppri, мотивирует смещение вектора развития в пригородную зону нерасторопностью властей Санкт-Петербурга в выпуске градостроительной документации и возложением обязанностей по строительству инфраструктуры на девелоперов. «Некоторые застройщики перенесли регистрацию своих юридических лиц в Ленобласть, для того чтобы получить обещанные государством субсидии на строительство социальной инфраструктуры», – констатирует эксперт.

Плюс конкуренция

Логичным следствием увеличения рыночного предложения стало ужесточение конкуренции. «В 2013 году наблюдалось продолжение активной экспансии большинства застройщиков в Ленинградскую область, что привело к существенному усилению конкуренции в приграничных районах. Например, в Девяткино, где компания NCC возводит проект «Эланд», в настоящее время работают около 20 девелоперов», – заявил Юусо Хиетанен.

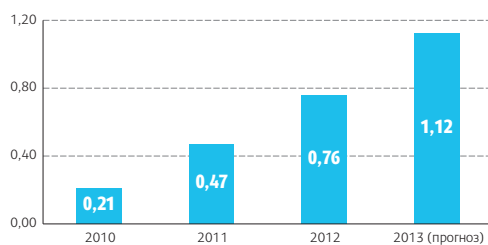
Тамара Попова, руководитель отдела исследований рынка недвижимости Knight Frank St Petersburg, отметила, со своей стороны, усиление конкуренции не только между застройщиками, но и между объектами одного девелопера. Кроме того, она указала на риск затоваривания рынка однотипными предложениями. «В связи с этим прогнозируется обострение борьбы за покупателя, которая фиксируется уже сегодня. Об этом свидетельствуют

Динамика средней цены предложения жилья класса масс-маркет на пригородных территориях Ленобласти, тыс. рублей/кв. м



Источник: консалтинговый центр «Петербургская недвижимость»

Динамика спроса на первичном рынке квартир жилья на пригородных территориях, млн кв. м



Источник: консалтинговый центр «Петербургская недвижимость»

различные скидки, акции и бонусные программы – сейчас таковые есть практически у каждого участника рынка», – подчеркнула аналитик. Аналогичное мнение высказал Павел Созинов, отметив неоправданный рост цен на локальных участках с однородным предложением. «Компании, которые ставят на рост цены, могут серьезно пострадать из-за отсутствия потенциальных приобретателей. Однако думаю, в ближайшем времени спрос на жилье в целом останется стабильным, если не будет каких-либо макроэкономических изменений», – уточнил эксперт. Он отметил, что в приграничных с мегаполисом районах Ленобласти в этом году введено более 650 тыс. кв. м жилья. Это двукратный годовой прирост, который подтверждается ростом объемов продаж. Тренд превышения спроса над предложением сохраняется.

По мнению Евгения Богданова, особенностями рынка массового жилищного строительства в Ленинградской области стали также преобладание проектов комплексного освоения территории, общее сокращение площади всех типов квартир и увеличение доли квартир с отделкой – полной либо частичной. Эксперт с сожалением констатирует, что пока все это не отразилось на качестве жилья. «Это связано с тем, что девелоперы и застройщики стремятся удовлетворить первичный спрос, то есть элементарно обеспечить жильем граждан, действительно нуждающихся в нем. Получается так, что людям в принципе, все равно, что они покупают, главное, чтоб их жилье было отдельным. Такой спрос формирует ситуацию, когда девелопер не увеличивает качество своих объектов, в результате чего пользователь получает низкокачественные объекты – очень плотные, инженерно плохо подготовленные, с минимальными удобствами», – прокомментировал Евгений Богданов. Тем не менее он прогнозирует перелом в сторону качества уже в нынешнем году. «Этому способствует стремительный рост конкуренции в Ленинградской области: она стала настолько огромной, что застройщики будут вынуждены конкурировать друг с другом посредством предложения на рынке более качественных объектов. Это касается и инфраструктуры, и инженерии, и качества отделки, и проч.», – заявил эксперт.

Цена вопроса

Рост цен на жилье массового сегмента в областных пригородах Санкт-Петербурга в 2013 году эксперты оценивают в среднем в 6-7% и прогнозируют сохранение нынешней динамики. «К настоящему моменту рынок полностью восстановился после кризиса и вступил в стадию сбалансированного развития. Рост цен на недвижимость характеризуется умеренностью и соответствует показателю инфляции (6,4%). В отсутствии экономических шоков подобная динамика развития рынка продолжится», – отметил Юусо Хиетанен.

«За 2013 год прирост цен на жилье класса масс-маркет, по нашим оценкам, составит в пригородной черте Ленобласти 6,8%. Благодаря регулярному выходу на рынок новых объектов с относительно невысокими стартовыми ценами прирост средней цены в 1,15 раза выше уровня инфляции на текущий момент (уровень ИПШ по Ленобласти по отношению к декабрю составил 5,3% – данные на ноябрь 2013 года)», – заявила Ольга Трошева. В нынешнем году рост средних цен предложения на первичном рынке в пригородах Санкт-Петербурга ожидается не ниже уровня инфляции – в пределах 5-7%.

«В отдельных проектах цены увеличивались с ростом стадии строительства. Сдерживающим фактором являлся выход на рынок новых проектов с более низкими ценами предложений для привлечения покупателей. Данные факторы будут влиять и в следующем году, когда цены значи-

тельно увеличиваться не будут, зачастую только в пределах инфляции», – заявила Тамара Попова.

«Безусловно, в цене найдут отражение все последние новшества, такие как, например, страхование договоров дольщиков», – прокомментировал Евгений Богданов.

В свою очередь, Полина Яковлева, директор департамента новостроек NAI Besaг, заявила о вероятности в 2014 году роста цен в пределах 10-15%.

Спрос рождает предложение?

Сегодня эксперты не видят оснований для сокращения спроса на первичную недвижимость в Ленинградской области. Напротив, прогнозируется увеличение емкости рынка в силу совокупности факторов. «Жилищное строительство в Ленинградской области, главным образом пригородных территорий, можно охарактеризовать как рынок эконом-класса. В условиях ограниченного объема строительства данного сегмента в городских локациях спрос смещается в пригород. Результаты продаж 2013 года говорят о том, что предложение вполне соответствует спросу», – прокомментировала Тамара Попова. При этом она выразила обеспокоенность масштабами строительства и конъюнктурой предложения. «Уже сегодня жители северных и восточных районов города испытывают затруднения из-за возросшего транспортного трафика, который с течением времени будет только увеличиваться. Пока точно не ясно и будущее множества строящихся квартир-студий», – уточнила она.

«На рынок вышло значительное количество новых проектов, а устойчивый спрос на жилье, в значительной степени подкрепленный развитием ипотечного рынка, способствовал росту продаж», – заявил Юусо Хиетанен.

«Весь спрос в нашей стране сейчас сосредотачивается в двух мегаполисах – это Москва и Санкт-Петербург и, соответственно, Московская и Ленинградская области. Люди со всей страны покупают здесь жилье, поэтому и спрос достаточно высокий», – уточнил Евгений Богданов.

Тамара Попова акцентировала внимание на влиянии на выбор потребителей в эконом-сегменте комплекса факторов (помимо цены). В их число вошли инфраструктура, транспортная доступность, близость метрополитена, комфортные планировки и т. д. «С этой точки зрения наиболее привлекательны объекты ряда крупных и зарекомендовавших себя девелоперов в Кудрово и Новом Девяткино», – уточнила аналитик.

По мнению Полины Яковлевой, знакомыми для регионального рынка стали такие проекты, как ЖК «Близкое», «Петровская мельница», «Ванино», коттеджные поселки «Ламбери» и «Альпийская деревня». «Данные объекты поражают своими планировочными и архитектурными решениями, а также другими уникальными характеристиками, не свойственными остальным жилым проектам», – подчеркнула Полина Яковлева.

«Постройки «совкового» типа, вероятно, и отвечают спросу на текущий момент, но в будущем ситуация изменится кардинально – объекты такого вида не будут востребованы. А нам останется наблюдать построенные объекты еще 50 лет, и за них будет стыдно», – признал Евгений Богданов.

цифра

более **650**

тыс. кв. м – объем ввода жилья на границах с Петербургом в 2013 году

МНЕНИЕ



Павел Созинов, руководитель экспертной комиссии Координационного совета по развитию строительной отрасли СЗФО при аппарате полномочного представителя Президента РФ в СЗФО:

– Серьезным сдерживающим фактором в развитии строительства массового жилья на отдаленных территориях является низкая покупательная способность населения. По статистике, основной оборот сделок в таких районах Ленобласти находится в уже сложившейся застройке, несмотря на ее низкие качественные характеристики. В этих условиях реальными возможностями развития рынка и обеспечения граждан качественным жильем являются активизация индивидуального жилищного строительства (ИЖС) и государственные жилищные программы (для строительства преимущественно малоэтажных жилых комплексов и домов). С другой стороны, решающее значение приобретают программы по сохранению существующих объемов жилого фонда – это программы капитального ремонта, реконструкции ветхого и аварийного жилого фонда, развитие рынка жилой аренды, в том числе некоммерческой для отдельных категорий граждан. Пока же объемы ИЖС на фоне существенного роста многоэтажной застройки в указанных районах не только не показывают положительной динамики, но и сокращаются.

МНЕНИЕ



Юусо Хиетанен, генеральный директор ООО «ЭнСиСи Недвижимость»:

– Потребителю становятся интересны «зеленые технологии», и рынок, являющийся отражением предпочтений потребителя, начинает реагировать на это, предлагая потребителю «зеленые» решения различной сложности. Движение рынка в данном направлении, несомненно, продолжится, и проекты среднего и высокого сегментов являются наиболее перспективной площадкой для реализации подобных инноваций ввиду относительной дороговизны и сложности внедрения современных экорешений.

Топ-7 трендов областного рынка жилищного строительства в 2013 году

Тренд	Его последствия для рынка
Появление множества новых участников	Увеличение объема предложения как фактор стабилизации цены
Активная застройка в районе КАД	Выраженное усиление конкуренции на локальных территориях
Преимущественное развитие проектов комплексного освоения территории	Формирование более качественной жилой среды и сдерживание цен
Сокращение площади квартир во всех категориях	Сокращение линейки планировок
Усиление конкуренции между объектами одного застройщика	Более гибкая маркетинговая политика компаний
Интерес потребителей к отделке квартир – полной или частичной	Улучшение качества отделки квартир в новостройках (прогноз на 2014 год)
Увеличение доли спроса в пригородных районах вследствие различий в подходе властей к оформлению градостроительной документации	Рост цен на жилье в «реперных» районах Ленинградской области (границах с Санкт-Петербургом)

Информация по вводу жилья в Ленинградской области за 2013 год

Районы	Введено жилья в январе-декабре 2012 года, тыс. кв. м		Введено жилья в январе-декабре 2013 года, тыс. кв. м		% 2013 год к 2012 году
	всего	в том числе ИЖС	всего	в том числе ИЖС	
Бокситогорский	5,344	3,477	9,936	8,309	185,9
Волосовский	25,733	25,376	19,962	18,515	77,6
Волховский	17,689	15,954	15,187	8,378	85,9
Всеволожский	470,716	163,743	684,290	126,972	145,4
Выборгский	100,558	71,326	98,946	37,365	98,4
Гатчинский	111,189	83,72	113,493	51,739	102,1
Кингисеппский	16,984	8,848	15,453	8,818	91,0
Киришский	19,027	8,514	25,573	5,378	134,4
Кировский	32,187	28,552	42,208	13,881	131,1
Лодейнопольский	10,504	5,817	11,629	5,964	110,7
Ломоносовский	140,33	44,144	69,168	53,937	49,3
Лужский	28,752	24,657	14,337	14,337	49,9
Подпорожский	14,486	6,489	3,26	3,26	22,5
Приозерский	52,917	38,318	43,978	32,262	83,1
Сланцевский	3,06	3,06	1,566	1,566	51,2
Сосновоборский городской округ	23,871	4,533	36,129	6,157	151,4
Тихвинский	10,483	8,455	40,722	9,187	388,5
Тосненский	65,605	36,546	46,824	19,155	71,4
Итого:	1149,435	581,529	1292,661	425,180	112,5

Источник: Комитет по строительству Ленинградской области

о районе

Киришский муниципальный район – это энергопромышленный центр Ленинградской области, занимающий лидирующие позиции в регионе по важнейшим направлениям социально-экономического развития. Район расположен на юге области в бассейне реки Волхов и его притока – реки Пчевжи. Он граничит с Тосненским, Кировским, Волховским и Тихвинским муниципальными районами, а на юге – с Новгородской областью.

В состав Киришского района входят шесть муниципальных образований: Киришское и Будогощское городские поселения; Глажевское, Кусинское, Пчевжинское, Пчევское сельские поселения. На территории района расположены 75 сельских населенных пунктов, городской поселок Будогощь и административный центр – город Кириши.

Площадь земель в границах муниципального района составляет 304,53 тыс. га, в том числе земли сельскохозяйственного назначения – 79,1 тыс. га; земли населенных пунктов – 8,1 тыс. га; земли водного фонда – 1,7 тыс. га; земли лесного фонда – 255,1 тыс. га.

На территории района промышленную деятельность осуществляют 15 крупных и средних предприятий, которые в основном расположены в Киришском городском поселении: ОАО «Киришский хлебокомбинат», ООО «Первый деревопропиточный завод», ООО «ПО «Киришнефтеоргсинтез» (ООО «Кинэф»), Филиал ОАО «Пеноплэкс СПб» в г. Кириши (18.09.2012 состоялась реорганизация ООО «Пеноплэкс-Кириши» путем присоединения к ООО «Пеноплэкс СПб»), ОАО «Русджем Кириши», Филиал ОАО «ОГК-2» Киришская ГРЭС», ООО «Теплоэнергоремонт – Северо-Запад», МП «УВКХ» и др.

В Киришском районе работают такие крупные и средние строительные организации, как ЗАО «Киришский ДСК», ОАО «Киришская фирма Нефтезаводмонтаж», ЗАО «Эллинг», ЗАО «Киришская ПМК-19», ООО «Высотники», ЗАО «КМУ СЗЭМ», ОАО «СРСУ-8», ОАО «ТИСМА», ООО «СМЭК» и др. Среди транспортных предприятий стоит отметить филиал Киришский ОАО «СГ-Транс», ЗАО «Киришспецтранс», ПП «Киришское ДРСУ», филиал «ППС Кириши». В конце декабря 2013 года были утверждены бюджеты города Кириши и Киришского района на 2014 год. Доходная часть городского бюджета составила 774,8 млн рублей, а расходная – 816 млн рублей. В итоге дефицит равен 41,2 млн рублей. Основные показатели районного бюджета – 1,741 млрд рублей в доходной части, 1,769 млрд рублей в расходной части, дефицит – 28 млн рублей.

Ряд изменений существенно отличается бюджеты 2014 года от бюджетов города и района предыдущих лет. Продиктованы они федеральным законодательством. Так, с 1 января 2014 года в бюджет города будут поступать акцизы на нефтепродукты, их сумма составит около 2,9 млн рублей. Эти средства будут направлены на формирование дорожного фонда. На районном бюджете отразилась передача на уровень области финансирования здравоохранения, дошкольного образования, за исключением присмотра и ухода за детьми.

Будогощи подарили детский сад

Екатерина Костина / Губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко с рабочей поездкой посетил Киришский район – одну из самых успешно развивающихся территорий региона в социальном и экономическом плане. Глава области принял участие в церемонии открытия нового корпуса детского сада в пос. Будогощь, а также проинспектировал состояние долгостроя – детской клинической больницы в городе Кириши. ➔

На торжественной церемонии открытия детского сада Александр Дрозденко отметил, что 2014 год в Ленобласти объявлен Годом детства, в связи с этим открытие нового учреждения для дошкольников в Будогощи – символичное начало года. Губернатор добавил, что в 2013 году в регионе было построено за счет бюджета и выкуплено у застройщиков 16 детских садов, в 2014 году планируется построить и выкупить у застройщиков 15 дошкольных учреждений на 2650 мест, а в 2015 году – 20 детских садов. По его словам, полностью ликвидировать очередь в детские сады правительство Ленобласти намерено до 1 января 2017 года.

Общий объем финансирования строительства социального объекта в Будогощи составил 135 млн рублей, из них почти 100 млн рублей выделены из бюджета области. Проектировщиком детского сада выступила компания «ЛенГражданпроект», а застройщиком – ООО «Тетра А».

Константин Тимофеев, исполняющий обязанности главы администрации Киришского муниципального района, отметил, что строителям понадобилось всего два года, чтобы возвести это современное и прекрасное здание детского сада. «Благодаря вводу в работу этого детского сада в пос. Будогощь ликвидировали очередь в ясли. Я бывал неоднократно в детских садах города Кириши. Но такого здания ни по своему конструктиву, ни по техническим возможностям у нас еще не было. Это наш ориентир», – высказал свое мнение Константин Тимофеев.

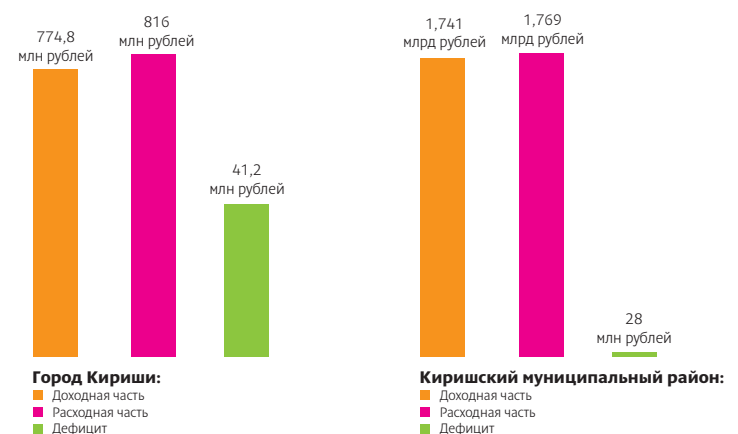
Как рассказал Дмитрий Аклендер, директор ООО «Тетра А», техническая сложность при проведении строительных работ была связана с местоположением объекта, который размещен на месте бывшего русла реки. В связи с этим строителям пришлось проводить дополнительные работы по дренажу данной территории. «Строительство детского сада велось по типовому проекту, адаптированному под конкретное место. У меня остались только положительные эмоции после работы на данном объекте. Если проблемы и возникали, то решались в рабочем режиме, а местная администрация всегда обеспечивала нам необходимую помощь», – прокомментировал ситуацию Дмитрий Аклендер.

Важной новостью из уст Александра Дрозденко стала информация о строительстве перинатального центра, под который сейчас ищется участок в одном из трех приграничных к Петербургу районов – Тосненском, Кировском или Гатчинском. По словам Александра Дрозденко, уже заключено соответствующее соглашение с Минздравсоцразвития и компаний «Ростехнологии», которая выступит подрядчиком строительства данного объекта. Финансирование работ будет вестись в соотношении 50 на 50 – половину средств выделят из областного бюджета, и половину предоставит федеральный центр. Александр Дрозденко добавил, что строительство будет идти по типовому проекту, который компания «Ростехнологии» обязуется предоставить до 1 марта 2014 года.

По его словам, ввод объекта в эксплуатацию запланирован на 2016 год.

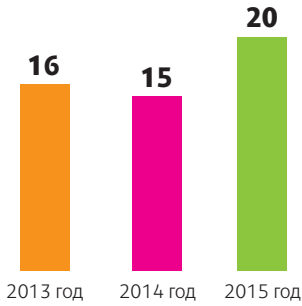


Показатели бюджета города Кириши и Киришского района в 2014 году



Источник: данные администрации Киришского муниципального района

Строительство детских садов в Ленинградской области, штук



Источник: правительство Ленобласти



КСТАТИ

По итогам мониторинга достижения целевых показателей развития России в 2013 году Ленинградская область была названа в числе лучших регионов по введению новых мест в детских садах. По данным Комитета общего и профессионального образования Ленинградской области, к концу 2013 года показатель доступности дошкольного образования для детей в возрасте от 3 до 7 лет составил 93,5%. Таких показателей удалось добиться благодаря введению в течение года 4328 новых мест в детских садах, и эта цифра почти на четверть превышает запланированную ранее.

Киришский долгострой введут в конце 2014 года

Екатерина Костина / Здание детского больничного комплекса, который строился в Киришах в течение 30 лет, будет введено в эксплуатацию не позднее декабря 2014 года. Такое указание в рамках рабочей поездки в Киришский район дал губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко.

Затянутая история

Киришский долгострой – детский больничный комплекс, расположенный на пр. Победы, повидал на своем веку немало. Его строительство началось в далеком 1979 году. Тогда планиро-

валось, что здание будет использоваться для нужд детской службы центральной районной больницы, проект был рассчитан на поликлиническое отделение на 500 коек и стационар на 30 коек. Но строительство нового медицинского учреждения затянулось, а в 1990-е годы и вовсе было заморожено. В 2002 году работы по созданию больницы в Киришах были возобновлены в рамках федеральной адресной целевой программы «Дети России», подпрограммы «Здоровый ребенок», адресной инвестиционной программы капитального строительства за счет средств областного и местного бюджетов. Но за

следующие пять лет – с 2002 по 2008 год – объект так и не был введен в эксплуатацию, хоть на него и было выделено, по данным пресс-службы правительства Ленобласти, 317,9 млн рублей. В 2008 году было принято решение о создании на базе детского больничного комплекса межрайонного отделения специализированной неонатологической помощи Ленинградской областной детской клинической больницы. В связи с этим была выполнена корректировка проекта, так как прежние санитарные нормы и технические требования уже устарели. В результате проект прошел экспертизу, а из бюджета

Ленобласти на его реализацию опять выделили деньги – 100 млн рублей. А в 2011 году еще и привлекли средства федерального бюджета в размере 250 млн рублей. Кроме этого, на приобретение оборудования в 2010–2011 годах поступили ассигнования в 48,8 млн рублей. А уже в 2012 году в рамках ДЦП «Предупреждение и борьба с социально значимыми заболеваниями, обеспечение безопасности материнства и детства в Ленинградской области на 2009–2012 годы» из бюджета Ленобласти поступило еще 43 млн рублей. Всего по сметам на строительство и закупку оборудования для данного объекта из различных источников было направлено 750 млн рублей. В итоге здание детской больницы было введено в эксплуатацию, но не соответствовало санитарным нормам и имело множество строительных недоработок, а потому так и не начало свою работу.

Под контролем губернатора

После осмотра здания детского больничного комплекса губернатор Александр Дрозденко дал



Фото: Никита Крутов

Детская больница в Киришах строилась в течение 30 лет

несколько указаний. «Сегодня мы видели парадоксы, когда, с одной стороны, в больнице размещено современное медицинское оборудование, но в то же время нет вентиляции, не работает отопление, есть проблемы с водоснабжением. В итоге мы приняли несколько решений. Во-первых, контрольное управление губернатора Ленобласти рассмотрит действия всех должностных лиц, принимавших участие в подписании документов по сдаче этого объекта в эксплуатацию, и в случае необходимости материалы будут переданы в прокуратуру Ленобласти», – рассказал Александр Дрозденко. Во-вторых, по его словам, к марту 2014 года будет готова окончательная смета на все те объемы работ, которые необходимо выполнить, чтобы ввести объект в нормальную рабочую эксплуатацию. «Еще осенью 2013 года были дополнительно выделены 27 млн рублей, уже

проведены конкурсы, и до 1 июня подрядчик отремонтирует кровлю и сделает монтаж новой системы отопления здания и инженерных сетей, вентиляции, лифтовому хозяйству и косметической отделке. Задача стоит, чтобы до конца 2014 года больница заработала. Она станет объектом контроля номер один для меня как губернатора в этом году», – заключил Александр Дрозденко. Расходы на проведение всех этих работ будут запланированы в региональном бюджете и утверждены при его корректировке в марте 2014 года.

МНЕНИЕ



Александр Дрозденко, губернатор Ленинградской области:

– Моя оценка Киришского района – это успешный, устойчивый в социальном и экономическом плане район области. Сегодня я побывал в пос. Будогощь, где проживает почти 7 тыс. жителей, и поучаствовал в открытии детского сада на 140 мест. Социальный объект был необходим поселку, и после его ввода мы не просто полностью ликвидировали очередь в дошкольные учреждения Будогощи, но и сделали небольшой резерв по числу мест. Детсад супер-современный, построен по всем новейшим стандартам. Вторая часть моей поездки не очень приятная. Детское медицинское учреждение в Киришах, которое я сегодня осмотрел, – это долгострой, который возводился 30 лет. К сожалению, после ввода в эксплуатацию в здании невозможно работать – очень много недоработок. В этом году мы собираемся поставить точку в данной истории – в декабре 2014 года детская больница заработает. Также у нас есть идея совместно с фондом «Место под солнцем» на первом этаже этого здания организовать центр реабилитации детей-инвалидов. Думаю, что этот проект мы также реализуем до конца года.

МНЕНИЕ



Николай Крутов, председатель Комитета по строительству Ленинградской области (на январь 2014 г.):

– Детская больница в Киришах – это многострадальный объект. Здание, которое строится больше трех лет, – это проблемы. Объект, который строится 10 лет – это уже большие проблемы. Любое неэксплуатируемое здание ветшает с каждым годом. Очередная зима оставляет на нем следы разрушения, которые потом устранять вдвойне сложнее и дороже. Что касается детской больницы в Киришах, то речь не идет о достройке. Речь идет об устранении тех неисправностей, которые вызваны длительной неэксплуатацией этого здания.

Фотоотчет смотрите на сайте www.asninfo.ru

Кадастр и регистрация прав: два в одном

Татьяна Крамарева / В марте нынешнего года на рассмотрение Госдумы будет представлен проект нового закона, объединяющего положения закона о государственной регистрации (122-ФЗ) и закона о государственном кадастре (221-ФЗ). Основные положения законопроекта и другие актуальные вопросы в сфере кадастра и государственной регистрации прав обсудили участники заседания круглого стола, организованного СРО НП «Кадастровые инженеры по Санкт-Петербургу и Ленинградской области» совместно с ОАО «Региональное управление геодезии и кадастра».



В случае принятия законопроекта российское законодательство приблизится к моделям кадастрового учета и государственной регистрации права ведущих стран

Как отметила Лариса Усович, генеральный директор Центра развития континентального права, входящая в группу разработчиков законопроекта, направление движения ранее было задано новой редакцией Гражданского кодекса РФ. «ГК РФ указал на основные принципы государственной регистрации – это проверка законности основания регистрации, публичность и достоверность государственного реестра. ГК РФ ввел новые понятия, например понятие отметки в госреестре о возращении в отношении зарегистрированного права и отметки о наличии судебного спора по объекту», – уточнила она. Кроме того, в новой редакции кодекса появилась статья, устанавливающая ответственность органов регистрации только в случае наличия вины. Но при этом не прояснено, кто будет нести ответственность за проведение правовой экспертизы, за совершение регистрационного действия. Нет однозначного указания на то, может ли орган государственной регистрации права оценивать законность нотариальных актов. «В проекте нового закона разделена регистрация ограничений и обременений, уточнены

виды и пределы гражданско-правовой ответственности органа государственной регистрации права, уполномоченных лиц этого органа, самих регистраторов и нотариусов. Мы рассмотрели возможность установления нормальной разумной компенсации при утрате права собственности на определенные объекты у определенных категорий физических лиц, исходя из модели условно распределенной ответственности. Кроме того, мы регламентировали ответственность при отсутствии вины, то есть при добросовестном исполнении обязанностей и независимо от вины должностных лиц. Для определенной категории физических лиц мы предусмотрели разовую компенсацию в размере 10 млн рублей за утрату права собственности на объект недвижимого имущества», – прокомментировала Лариса Усович.

Революционные новшества

Представители профессионального сообщества, принимающие сегодня активное участие в обсуждении положений законопроекта, оценивают последнее новшество как революционное. «До этого момента критерии отказа либо приостановки в регистрации прав были прописаны крайне нечетко. Сейчас же не только предусматривается ответственность федерального регистрационного органа в случае нарушения прав правообладателя при регистрации либо отказа в ней, но и полное покрытие ущерба за счет средств резервного фонда – поступлений от заявителей в связи с регистрацией прав», – отметил Алексей Лебедев, руководитель СРО НП «Кадастровые инженеры по Санкт-Петербургу и Ленинградской области». Он также высказал мнение о том, что в случае принятия Госдумой предложений раз-

работчиков законопроекта российское законодательство приблизится к моделям кадастрового учета и государственной регистрации права ведущих стран, в частности Германии.

В обсуждаемом законопроекте серьезные изменения претерпели положения, регламентирующие статус и деятельность государственных регистраторов прав. «Мы установили четкий перечень прав и обязанностей регистратора права, расширили его полномочия, но при этом возложили серьезную ответственность. Считаю, статус регистратора должен быть равен статусу судьи. Поэтому мы предлагаем, чтобы зарплата регистратора состояла из оклада (соизмеримого с размером оклада руководителя управления министерства РФ), и доплата исходя из количества и сложности совершенных регистрационных действий», – сообщила Лариса Усович.

Профессиональная реакция

Анализируя законодательные изменения в области кадастрового учета и регистрации прав, Алексей Лебедев подтвердил, во-первых, заинтересованность кадастровых инженеров в сохранении большинства положений обсуждаемого сейчас законопроекта, а во-вторых, готовность профессионального сообщества выходить с собственными инициативами по совершенствованию законодательной базы. Так, по инициативе СРО НП «Кадастровые инженеры по Санкт-Петербургу и Ленинградской области» в конце 2013 года состоялся II Всероссийский съезд кадастровых инженеров. Резолюция съезда, уже представленная разработчикам законопроекта, содержит ряд предложений, направленных на повышение скорости прохождения документов и для кадастровых инженеров, и самих работников кадастровых палат и органов государственной регистрации прав. По словам Алексея Лебедева, саморегулируемым организациям кадастровых инженеров в законе отведена, бесспорно, важная роль. «Прописаны нормы их создания, членства в них. Правом выдачи аттестатов кадастровых инженеров будут также наделены либо непосредственно СРО, либо национальная палата СРО по кадастровой деятельности (предполагается, что таких палат будет несколько)», – напомнил он. Не стоит забывать и о том, что закон устанавливает ответственность кадастрового инженера за ошибочные действия, повлекшие неправильную регистрацию либо отказ в регистрации объекта недвижимости, не только перед юридическим лицом – собственным работодателем, но и перед физическим лицом – клиентом, заявителем. Причем ответственность наступает и административная, и финансовая. Равно прописана и ответственность перед заявителем юридического лица – компании, в которой работает кадастровый инженер. Таким образом, участие кадастровых инженеров в разработке нового закона, по мнению Алексея Лебедева, логично и даже неизбежно в том смысле, что профессиональное сообщество медленно, но верно осознает меру своей ответственности. «Если поначалу было желание кадастровых инженеров быстрее понять специфику новых требований и начать зарабатывать, теперь очевидно желание выполнять свои профессиональные обязанности с меньшим количеством ошибок, поскольку они дорого обходятся заявителю и, разумеется, могут повлечь за собой лишение аттестата», – рассказал Алексей Лебедев. Он сообщил также, что в 2014 году будут впервые приняты предусмотренные законом меры (лишение аттестата) в отношении кадастровых инженеров Санкт-Петербурга и Ленинградской области, допустивших 25% и более ошибок от общего количества выполненных работ (при этом общее количество работ должно быть не менее 20).

справка

Источники выплаты компенсации в судебном порядке за утрату права собственности (согласно законопроекту, по степени убывания приоритетности):

- средства гарантийного фонда;
- средства органа государственной регистрации прав;
- средства бюджета Российской Федерации.

цифра

10 млн рублей –

планируемая компенсация физическим лицам утраты права на объект недвижимости

Надежда Солдаткина:

«Мы развиваемся как современная компания»

Татьяна Крамарева / В 2013 году региональный рынок газобетона продемонстрировал стагнацию. Тем не менее компания Н+Н провела модернизацию, увеличив максимальную мощность производства до 450 тыс. куб. м. О своем стратегическом видении рынка рассказала генеральный директор ООО «Н+Н» Надежда Солдаткина. ➔



Фото: Никита Крючков



Фото: Никита Крючков

– Надежда Юрьевна, зачем инвестировать в основные фонды, если дополнительные мощности не востребованы рынком?

– Во-первых, мы прогнозировали рост потребления газобетона в регионе и стремились провести модернизацию и оптимизацию производства заблаговременно, чтобы быть готовыми осуществить поставку необходимых объемов продукции к моменту готовности рынка. Это не всегда имеет моментальный финансовый результат, но увеличение нашей доли в 2013 году на фоне отсутствия роста рынка говорит о том, что мы стали привлекательнее для клиентов. Во-вторых, мы развиваемся как современная компания и всегда стремимся оказаться на новом качественном уровне.

Сегодня сервис нередко играет большую роль при выборе продукта, нежели сам продукт. Мы придерживаемся этой тенденции, поэтому расширили клиентский отдел, внедрили новую систему онлайн-заказов. Благодаря этому теперь мы общаемся и быстрее, и лучше! Эффективность обработки заказов и доставки продукции повысилась в два раза, что дало нам возможность развивать новые направления продаж. Возвращаясь к количественным результатам, достигнутым в ходе модернизации, – увеличения количества мест в зоне предварительного созревания, оптимизации скорости транспортных механизмов всей технологической линии и систем автоклавирувания – мы гордимся достигнутыми качественными показателями. Мы верим в правильность выбранного курса и будем следовать ему и в 2014 году.

Подчеркну, что любая модернизация должна производиться очень осознанно и не повлиять на качество конечного продукта. В компании Н+Н мы тщательно следим, чтобы качество газобетона соответствовало как требованиям ГОСТ, так и европейским нормам (напомним, что ООО «Н+Н» входит в международную группу компаний Н+Н International A/S). На заводе в пос. Кикерино есть аккредитованная лаборатория, специалисты которой, кстати, как и все сотрудники завода, являющиеся местными жителями, осуществляют ежедневный контроль физико-механических характеристик газобетона

и его внешних качеств. Мы также отправляем образцы производимого материала в собственную сертифицированную лабораторию, находящуюся на территории завода Н+Н Германия.

– Ваша компания неоднократно заявляла о планах по увеличению рыночной доли за счет сегмента малоэтажного строительства. Прокомментируйте этот тезис, пожалуйста.

– За последние пять лет доля применения газобетона в малоэтажном строительстве выросла вдвое. Если в 2008-2009 годах

Любая модернизация должна производиться очень осознанно и не повлиять на качество конечного продукта

это было около 17%, то теперь – более 35%. И если объемы высотного строительства в том же Санкт-Петербурге год от года прирастают незначительно, то в сегменте малоэтажного строительства наблюдается гораздо более динамичный рост. Мы убеждены, что рост доли малоэтажного сегмента продолжится, прежде всего, потому что именно малоэтажное строительство на федеральном уровне рассматривается как эффективный способ обеспечения россиянами доступным жильем. Сегодня газобетон

является основным материалом для строительства малоэтажного жилья, и мы уделяем особое внимание его техническим и эксплуатационным характеристикам. Благодаря увеличению прочности на сжатие газобетона с плотностью D500 до 3,5 МПа нашу продукцию можно применять (и это уже имеет место) не только в ограждающих и несущих, но и в несущих конструкциях жилых домов высотой до пяти этажей. А разработанный нашими специалистами с учетом российских климатических условий клей Н+Н LimFix на полиуретановой основе позво-

ляет существенно сократить сроки строительства и трудоемкость процессов. Важно отметить, что клей минимизирует потери тепла через клеевые швы.

Есть и еще один аспект, которому пока в нашей стране не уделяется достаточное внимание, – это энергоэффективность. В скором времени и в России будут придавать значение вопросу сохранению энергии, и в этом смысле, конечно, газобетон с его теплоизоляционными характеристиками – идеальный материал. Кстати, сейчас

в странах Бенилюкса реализуется программа по реновации старых домов, в том числе с целью увеличения их энергоэффективности. Для владельцев частных домов участие в этой программе является обязательным. Думаю, к аналогичным идеям придет и наш федеральный законодатель.

Мы делаем ставку на малоэтажное домостроение еще и потому, что в высотном жилищном строительстве, хотим мы того или нет, увеличивается спрос на панельные конструкции. В рамках Съезда строителей Санкт-Петербурга в декабре 2013 года говорилось о том, что более 80 млн кв. м жилья ожидается к постройке к 2020 году. Сейчас в эксплуатацию вводится лишь 2,6 млн кв. м жилья в год в Санкт-Петербурге и 1,2 млн в Ленинградской области, и панельное домостроение действительно позволяет ускорить сроки сдачи жилых высоток. Но при этом газобетон будет применяться как материал, совмещающий конструктивные и теплоизоляционные свойства.

цифра

30% –

доля компании Н+Н на рынке газобетона Северо-Запада

справка

➔ ООО «Н+Н» – российское подразделение международной группы компаний Н+Н International A/S, занимающей второе место на европейском рынке газобетона. С 2010 год группа является акционерным обществом, котируется на мировой бирже. Заводы группы расположены в Великобритании, Польше, Германии и России (производство в Кикерино введено в эксплуатацию весной 2009 года), а торговые представительства – в девяти странах. В планах группы Н+Н International A/S – строительство либо приобретение еще одного завода по производству газобетона.

➔ Сегодня продукция ООО «Н+Н» используется при возведении высотных жилых комплексов крупных петербургских застройщиков, среди которых Setl City, «Лидер Групп», «Мавис», «Полис», ЛенСпецСМУ, «УНИСТО Петросталь» и др.

➔ Модернизация завода Н+Н в пос. Кикерино Волосовского района обошлась более чем в 30 млн рублей. Инвестировались собственные средства компании. Благодаря модернизации максимальная мощность предприятия увеличилась до 450 тыс. куб. м в год. В 2014 году прогнозируется увеличение объема выпуска продукции году на 10% – с 330 до 360 тыс. куб. м.

➔ С 2009 года, с момента запуска производства в пос. Кикерино, компания произвела 1,2 млн куб. м газобетона. Этого достаточно для строительства 120 тыс. жилых домов площадью 300 кв. м каждый.

➔ Сегодня ООО «Н+Н» занимает второе место по объемам продаж газобетона на Северо-Западе. Однако уже к 2016 году компания планирует стать лидером и увеличить свою рыночную долю до 35%, а в дальнейшей перспективе – и до 40%.

НОВОСТИ

Инвестиции на карте области

Ольга Фельдман / Разработана интегрированная региональная информационная система «Инвестиционное развитие территории Ленинградской области». Она размещена в Интернете на инвестиционном портале Ленинградской области (<http://map.lenoblinvest.ru/>), аналогичное приложение разработано для платформ iOS и Android. Теперь инвесторы могут подобрать участок для размещения производства в Ленинградской области на компьютере или планшете с помощью интерактивной карты, сообщает пресс-служба правительства Ленинградской области.

Интегрированная региональная информационная система «Инвестиционное развитие территории Ленинградской области» заработала в конце декабря прошлого года. Система представляет собой интерактивную карту, где любой желающий может не только ознакомиться с существующими в Ленобласти промышленными площадками, но и подобрать участок для размещения производства. В системе обозначены как свободные инвестиционные площадки, так и существующие промышленные зоны с указанием их инфраструктурных возможностей.

По стандарту АСИ

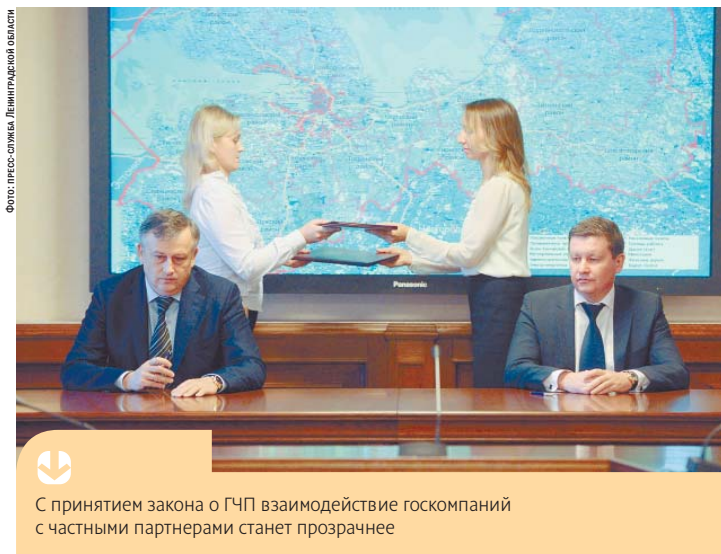
Ольга Фельдман / В Ленинградской области приняты все пункты разработанного Агентством стратегических инициатив (АСИ) стандарта деятельности органов исполнительной власти по обеспечению благоприятного инвестиционного климата в регионе, сообщает пресс-служба правительства Ленобласти.

Экспертная группа АСИ утвердила все пункты стандарта деятельности органов исполнительной власти по обеспечению благоприятного инвестиционного климата в Ленобласти. Стандарт представляет собой ряд требований, реализация которых позволяет создать условия для увеличения притока инвестиций в регионы путем внедрения лучшей российской и международной практики взаимодействия региональных органов власти с предпринимателями.

Работа по внедрению стандарта в 47-м регионе началась в 2012 году, когда Ленинградская область подписала соглашение с АНО «Агентство стратегических инициатив по продвижению новых проектов». В «дорожной карте» региона были обозначены 15 пунктов, необходимых к выполнению. В частности, стандарт предусматривает создание совета по инвестициям при губернаторе, разработку инвестиционной стратегии с участием самого бизнеса и международных экспертов и консультантов, создание современного офиса по работе с инвесторами, единого регламента сопровождения инвестиционных проектов по принципу «одного окна», наличие доступной инфраструктуры для размещения производственных и иных объектов инвесторов. Оценку соответствия требованиям стандарта мероприятий и мер, результатов их выполнения проводила экспертная группа, в состав которой вошли представители общественных и деловых организаций Ленинградской области. В дальнейшем эксперты продолжат работу по мониторингу выполнения стандарта.

На пороге ГЧП

Ольга Фельдман / Федеральный закон «Об основах государственно-частного партнерства в Российской Федерации» – один из самых ожидаемых законопроектов, которые Госдума должна принять в 2014 году. По мнению бизнес-сообщества, с принятием этого закона взаимодействие госкомпаний с частными партнерами станет прозрачнее, особенно при реализации крупных инфраструктурных проектов.



С принятием закона о ГЧП взаимодействие госкомпаний с частными партнерами станет прозрачнее

В декабре прошлого года в Москве состоялась III Всероссийская конференция «ГЧП в России. Направления развития и стратегические решения в изменяющихся условиях». Основная дискуссия конференции была посвящена перспективам развития ГЧП в России после принятия Федерального закона «Об основах государственно-частного партнерства в Российской Федерации». Закон закрепил понятие ГЧП и определит возможные формы соглашений, что позволит выстроить понятные правила игры как для инвесторов, так и для публичной стороны.

Новые схемы

По словам председателя Комитета Торгово-промышленной палаты РФ по государственно-частному партнерству Павла Селезнева, в новом федеральном законе о ГЧП будет прописана возмож-

ность для компаний с государственным участием входить в уставной капитал специально созданных проектных компаний (SPV – special purpose vehicle). В то же время они смогут выступать в роли заказчика, одновременно контролируя деятельность SPV. Только после принятия федерального закона о ГЧП можно будет реализовать такую модель ГЧП, где соглашение со стороны публичного партнера будет реализовывать государственная компания, а со стороны частного – SPV. Причем к этому проекту можно будет привлекать негосударственные средства, а обязательства по договору будут выполнять подрядчики и частные исполнители.

В случае реализации регионального проекта после вступления в силу федерального закона о ГЧП в нем может принять участие компания, где свыше 51% акций принадлежит госкомпаниям, а также госкорпорации и государственные унитарные предприя-

справка



Компания «Качкин и партнеры» выиграла тендер на оказание консультационных услуг в рамках проекта создания областного центра медицинской реабилитации на территории Ленинградской области на основе ГЧП. В соответствии с условиями открытого конкурса по заказу Комитета экономического развития и инвестиционной деятельности Ленинградской области компания «Качкин и партнеры» разработает юридическую модель проекта реконструкции действующих и строительства новых зданий большого комплекса на территории поселка Коммунар с целью создания областного центра медицинской реабилитации на основе государственно-частного партнерства.

тия. В этих же проектах в качестве частного партнера могут принять участие предприятия, у которых акции меньше 51% принадлежат государству. При такой модели проект будет финансироваться частным инвестором, причем он будет принимать значительное финансовое участие (более 50%). В этом случае по обе стороны могут оказаться государственные компании. Обязательства частной стороны по договору SPV будут выполняться на основании отдельного договора или соглашения.

При таком партнерстве выгода сторон очевидна. Уставной капитал SPV формируется совместно, и эти условия взаимодействия выгодны обеим сторонам. Для государства участие частного бизнеса в проекте весьма выгодно, так как риски перекладываются и на частного инвестора. А при долевом участии госзаказчика в SPV для государства становится проще финансировать данный проект. Срок реализации

мнение



Павел Гагарин, председатель совета директоров АКГ «Градиент Альфа»:



– Сейчас на рассмотрении в правительстве РФ находится проект

Федерального закона «Об основах государственно-частного партнерства». Он учитывает имеющийся законодательный опыт, а также дополняет его необходимыми понятиями, расширяя область применения ГЧП. Принятие этого закона представляется более чем своевременным. В России сейчас более 80 нормативно-правовых актов различного уровня и качества, регулирующих инвестиционную деятельность. Все они создавались в разное время, различными людьми, поэтому неудивительно, что в них много противоречий. Соответственно, применение этого законодательства оказывается делом нелегким, что отпугивает частных инвесторов. Новый закон (при условии его качественной проработки) сможет выстроить понятную, прозрачную и непротиворечивую законодательную систему, расширить практику сотрудничества государства и бизнеса, а это скажется на российском инвестиционном климате позитивно.



Павел Селезнев, председатель Комитета Торгово-промышленной палаты РФ по государственно-частному партнерству:



– С принятием федерального закона о ГЧП станет возможным применение

новой для России схемы ГЧП, когда для реализации инфраструктурного проекта государственная компания или предприятие совместно с частным партнером создаст специальную проектную компанию (SPV), а после данная проектная компания на основании соглашения с госкомпанией (предприятием) реализует некий проект. Такая модель позволяет, с одной стороны, обойти ограничения по срокам реализации проекта в бюджетном законодательстве, с другой – за счет долевого участия госзаказчика в SPV осуществлять текущий контроль и мониторинг за ходом реализации проекта. Правда, данная модель сотрудничества подразумевает значительное финансовое участие частного инвестора и его долю в SPV более 50%, что делает модель привлекательной для государства с точки зрения перекладывания рисков на частного инвестора при сохранении текущего контроля.

МНЕНИЕ



Денис Качкин, управляющий партнер «Качкин и партнеры»:

– Проект по реконструкции больницы в Ленобласти, безусловно, является важным шагом на пути дальнейшего развития в нашем регионе государственно-частного партнерства, в особенности в социальной сфере. Это, по сути, один первых проектов ГЧП в стране, где инвестор принимает на себя операционные риски, связанные с медицинскими услугами. А для Ленобласти это вообще первый ГЧП-проект, который во многом определит успех будущей политики региона в этой сфере. Для его успешной реализации большое значение имеет тщательная подготовка первичной документации. Разрабатываемая концепция включает маркетинговые исследования, технические параметры строительства, финансовую модель окупаемости расходов инвестора, юридическую схему взаимодействия участников и связанные с этим риски.

проекта в бюджетном законодательстве при такой схеме можно устанавливать вполне реальный, к тому же оба партнера смогут контролировать ход проекта.

Данная модель уже давно используется в других странах. В России же пока эта схема только приживается. В настоящее время по этой схеме возможна реализация в сфере водоснабжения и водоотведения, так как в этой области уже многие компании акционированы, хотя и принадлежат государству.

Такая модель ГЧП очень актуальна в кризисные времена, когда идет сокращение бюджета, а между тем государство обязано выполнять социальные обязательства перед гражданами. Так что шансы на востребованность у данной модели очень высоки.

Регионы адаптируются

В 2014 году после принятия закона будет проводиться большая работа по адаптации закона на местах и гармонизации его с уже существующими региональными законодательными актами.

Принятия федерального закона о ГЧП ожидает и Ленобласть. В свою очередь, здесь появится новый региональный закон об участии области в государственно-частных партнерствах взамен действующего, который носит рамочный характер. Областной закон о ГЧП будет гармонизирован с соответствующим федеральным законодательством. Принятие нового областного закона позволит дополнить концессионные соглашения (единственную законодательно регламентированную на федеральном уровне разновидность ГЧП) иными механизмами привлечения средств частного инвестора для реализации социально значимых проектов.

В качестве инициатора проекта ГЧП смогут выступать только органы исполнительной власти Ленинградской области (в том числе органы местного самоуправления Ленинградской области): либо отраслевой орган, либо уполномоченный орган по реализации государственной политики в сфере ГЧП (которым является Комитет экономического развития и инвестиционной деятельности Ленинградской области). Постановлению правительства Ленинградской области об объявлении конкурса на заключение соответствующего соглашения с частным инвестором будет предшествовать оперативная, но многостадийная работа отраслевого комитета.

При подготовке экспертного заключения по проекту будут просчитаны нагрузка на бюджет и период, на который она выпадает, целесообразность проекта с точки зрения Концепции социально-экономического развития Ленинградской области, а также продуманы юридическая и финансовая модели проекта. Кроме того, в случае выполнения частным партнером функций не только оператора, но и инвестора особое внимание должно уделяться распределению финансовых рисков и гарантиям возврата инвестиций.

КСТАТИ

В конце сентября прошлого года в рамках Международного инвестиционного форума «Сочи-2013» правительство Ленинградской области подписало соглашение с некоммерческим партнерством «Центр развития государственно-частного партнерства» о сотрудничестве по вопросам развития ГЧП на территории Ленинградской области. Соглашение предусматривает взаимодействие при решении вопросов социально-экономического развития региона на принципах ГЧП.

НОВОСТЬ

Промплощадки получат льготы

Ольга Фельдман / Областной законопроект «О мерах государственной поддержки создания и развития промышленных парков в Ленинградской области» принят Законодательным собранием региона в первом чтении.

Проект областного закона «О мерах государственной поддержки создания и развития промышленных парков в Ленинградской области» дает понятие промышленного парка, описывает условия и порядок присвоения статуса промышленного парка, что станет основанием для предоставления Ленинградской области.

«Зачастую частные собственники земельных участков заявляют о том, что их участки относятся к промышленному парку, однако до сегодняшнего дня правового статуса таких парков не существовало. Целью этого закона – определить четкие критерии того, какие площадки действительно входят в промышленные парки, чтобы не дезинформировать инвесторов», – сказал, выступая на заседании парламента, вице-губернатор Ленинградской области – председатель Комитета экономического развития и инвестиционной деятельности Дмитрий Ялов.

В качестве государственной поддержки организаций, осуществляющих деятельность по развитию промышленных парков, законом предложены налоговые льготы и льготная ставка на арендную плату за землю. Налоговые льготы аналогичны существующим в регионе преференциям для инвесторов: ставка по налогу на прибыль снижена до 13,5%, а ставка по налогу на имущество – до 0%. Льготы будут предоставляться сроком на четыре года, при этом в течение шести лет с момента присвоения статуса промышленного парка организация может сама выбрать четырехлетний период для получения льгот. Также законопроектом предусматривается предоставление льготной ставки на арендную плату за землю, где планируется создание промышленного парка. Льгота по аренде разбита на три части: первый и второй годы – 30% от суммы годовой арендной платы, в последующие два года – 60%, а на последнем этапе – 90%.

Для получения государственной поддержки инвестору, развивающему проект промышленного парка, необходимо будет получить соответствующий статус. Один из критериев – площадь парка должна составлять не менее 10 га, а для восточных районов – Поддоржского, Лодейнопольского и Бокситогорского – 3 га. Другой критерий – наличие принятой управляющей компанией программы развития промышленного парка с основными характеристиками проекта: объем вложений, сроки ввода в эксплуатацию, сведения об инженерном обеспечении. «Разработанные критерии присвоения статуса промышленного парка достаточно жесткие. Мы оцениваем, что в ближайшее время не более 10 компаний смогут получить этот статус», – отметил Дмитрий Ялов. Депутаты Законодательного собрания Ленинградской области поддержали законопроект в первом чтении.



Фото: пресс-служба Ленинградской области



Проект, реализуемый по схеме ГЧП в Ленобласти, – морской торговый порт в Усть-Луге, который уже привлек около 200 млрд рублей частных инвестиций

справка

Проекты в Ленобласти, которые предполагается реализовать по схеме ГЧП:

- областной центр медицинской реабилитации в городе Коммунар;
- «контракт жизненного цикла» по трассе «Скандинавия»;
- строительство продолжения автодороги «Нарва»;
- строительство участка КАД до Новодевятино.

Типология ГЧП в зависимости от объема прав и обязанностей частного партнера

	Сокращение	Расшифровка	Описание
1	*BOT	Build, Operate, Transfer (построй-управляй-передай)	Концессионный механизм: строительство, право пользования (без права собственности) в течение срока соглашения и передача государству.
2	BOOT	Build, Own, Operate, Transfer (построй-владей-управляй-передай)	Аналогично вышесказанному, но право собственности на время действия контракта принадлежит частному партнеру.
3	*BTO	Build, Transfer, Operate (построй-передай-управляй)	Аналогично п. 1, только объект передается государству сразу после строительства. Частный партнер обслуживает объект в течение срока действия соглашения, а публичный возмещает затраты регулярными платежами (контракт жизненного цикла).
4	*BOO	Build, Own, Operate (построй-владей-управляй)	Аналогично п. 2, но по истечении срока соглашения объект остается в собственности частного партнера.
5	BOMT	Build, Operate, Maintain, Transfer (построй-управляй-поддерживай-передай)	Акцент на поддержке жизнеспособности и обслуживании объекта. Право собственности остается у публичного партнера.
6	DBOOT	Design, Build, Own, Operate, Transfer (спроектируй-построй-владей-управляй-передай)	Аналогично п. 2, но в обязанности частного партнера входит и проектирование объекта соглашения.
7	DBFO	Design, Build, Finance, Operate (спроектируй-построй-финансируй-управляй)	Акцент на обязанности частного партнера финансировать строительство и мероприятия по обслуживанию. Публичный партнер возмещает издержки регулярными платежами.

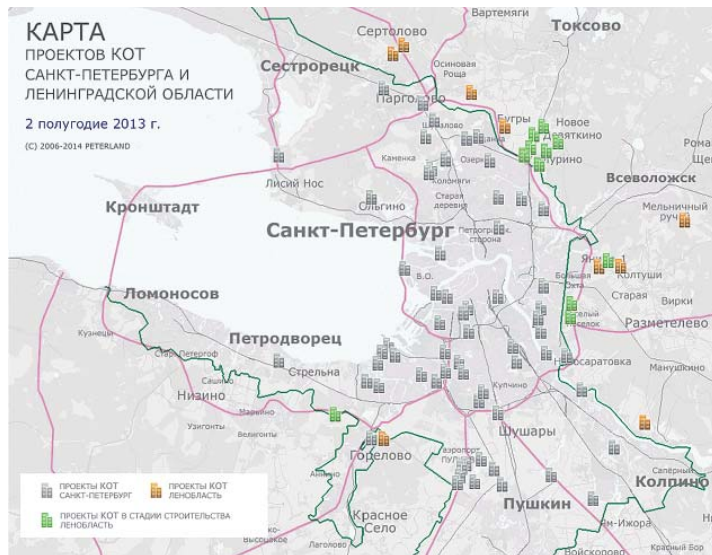
*Прописаны в российском законодательстве. Источник: АКГ «Градиент Альфа»

Время больших проектов

Дарья Литвинова / В Петербурге и Ленинградской области 2013 год стал рекордным по объему ввода жилья в проектах комплексного освоения территорий (КОТ). По оценкам экспертов, на них пришлось около 1,6 млн кв. м от всего объема введенных «квадратов». Прогнозируется, что в ближайшие годы стремительный рост числа таких проектов продолжится. Причем Ленинградская область обгоняет Петербург по темпам роста количества КОТ. ➔



В Ленинградской области сроки и результат согласовательных процедур более прогнозируемы



Источник: компания PETERLAND

Стремительный рост

Появление и развитие проектов комплексного освоения территорий эксперты относят к ключевым тенденциям последних лет на рынке жилой недвижимости Петербурга и Ленобласти. «На сегодняшний день в Петербурге и пригородных районах области можно выделить 83 проекта комплексной жилой застройки, к которым можно отнести стройки с объемом жилья более 250 тыс. кв. м (четверть из этих проектов – это проекты-«миллионники»). Общий объем жилищного строительства, запланированного на этих территориях, составляет 68 млн кв. м, – говорит Юрий Зарецкий, генеральный директор компании PETERLAND. – Из них на долю Ленобласти приходится около 20 проектов с объемом запланированного жилья более 13 млн кв. м. Необходимо отметить, что доля областных проектов КОТ по объему анонсированного жилья за последние четыре года составляет 15-20%».

При этом, по оценке экспертов компании PETERLAND, только 37 проектов из 83 заявленных КОТ находятся в активной стадии реализации (плановый объем жилищного строительства – около 27 млн

кв. м). Кроме того, в ближайшей перспективе возможен старт еще 32 проектов с объемом жилищного строительства свыше 22 млн кв. м.

В 2013 году количество «квадратов», введенных в рамках проектов КОТ, в Петербурге и области оказалось рекордным и составило около 1,6 млн кв. м. «Так, в проектах КОТ на территории Петербурга было введено около 1,3 млн кв. м жилья

В ближайшей перспективе возможен старт еще 32 проектов с объемом жилищного строительства свыше 22 млн кв. м

(для сравнения, в 2012 году – около 1,2 млн кв. м), в проектах КОТ на территории Ленинградской области – более 300 тыс. кв. м жилья (для сравнения, в 2012 году – около 200 тыс. кв. м), – отмечает Ринат Сайфутдинов, ведущий аналитик компании PETERLAND. – Тем не менее объем введенного в данных проектах жилья за период 2005-2013 годов составляет всего 4,1 млн кв. м (около 15% от заявленного объема жилой застройки)».

КОТы уходят в область

Проекты комплексного освоения территорий, реализуемые в Петербурге, преимущественно располагаются в окраинных районах города. Это вполне объяснимо – на окраинах еще достаточно свободных под застройку территорий. «В последние два года эта тенденция только усилилась за счет активного вовлечения в развитие

город не готов оказывать поддержку девелоперам и склонен пересмотреть планы освоения новых территорий. Новая политика городских властей теперь направлена на утверждение только тех проектов комплексного освоения, которые предусматривают строительство объектов инженерной и социальной инфраструктуры за счет инвестора. В сложившейся ситуации девелоперы обратили свой взор на площадки в пригородных районах Ленинградской области, где сроки и результат согласовательных процедур более прогнозируемы, а условия реализации проектов более мягкие, чем в городе».

Из районов – в спутники

Первые КОТы в Ленинградской области появились в 2008 году на прилегающих к городу территориях Всеволожского района. «Первыми проектами КОТ стали жилой квартал «Девяткино» компании «Арсенал-Недвижимость» (общая площадь – 300 тыс. кв. м) и проект «Новый Оккервиль / Капитал» в Кудрово компании «Отделстрой» и «Строительный трест» (850 тыс. кв. м жилья и 50 тыс. кв. м коммерческих площадей), – рассказывает

масштабных территорий Ленинградской области, преимущественно расположенных вблизи границ города, вдоль КАД, – считает Юрий Зарецкий. – В значительной мере этому способствовало и ужесточение требований руководства Петербурга к проектам жилой застройки. Особенно это коснулось проектов КОТ. Руководство города заявило о прекращении торгов на право комплексного освоения территорий. Было заявлено, что в текущих условиях

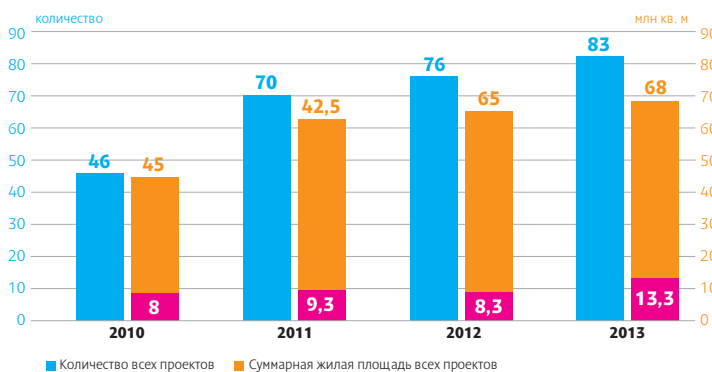
мнение



Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость»:

– На текущий момент основные крупномасштабные проекты (общей заявленной площадью жилья свыше 250 тыс. кв. м) в Ленинградской области сосредоточены в пригородной зоне. Наибольший объем и число проектов – во Всеволожском районе. Есть также несколько крупномасштабных проектов и на южной границе с Петербургом – на территории Ломоносовского района. Наиболее активно сейчас развивается зона Кудрово и Мурино Всеволожского района. Там заявлено наибольшее число крупнейших областных проектов. В перспективе будет активно развиваться территория Янино: в последнее время ряд девелоперов сообщили о подготовке в этой зоне масштабных проектов. При этом один – Jaanila Country (Jaanila Drive) от компании «Ленстройтрест» – уже находится в реализации. Есть также реализуемые и заявленные проекты в Буграх и в Новоселье. По данным консалтингового центра «Петербургская недвижимость» на начало января 2014 года, стоимость квадратного метра в пригородной зоне Ленинградской области составила 71,2 тыс. рублей.

Сводные показатели проектов КОТ, 2010-2013 годы



Источник: компания PETERLAND



Первые КОТы в Ленинградской области появились в 2008 году на прилегающих к городу территориях Всеволожского района

Ринат Сайфутдинов. – Именно данные проекты обеспечили первый ввод жилья в проектах КОТ в Ленинградской области в 2010-2011 годы, однако тогда их доля в объемах ввода жилья в Ленинградской области не превышала 5%».

Через два года к первым КОТам присоединились «Семь столиц» компании Setl City. «В 2010 году Setl City начала строительство первого квартала «Вена» в рамках проекта «Семь столиц» в Кудрово (всего компанией планируется строительство 670 тыс. кв. м жилья). И уже в 2012 году данные три проекта КОТ обеспечили более 15% (около 200 тыс. кв. м) ввода жилья в Ленобласти», – отмечает Ринат Сайфутдинов.

2012 год был отмечен стартом реализации первого КОТ-«миллионника» – проекта «Новоселье: городские кварталы» в Ломоносовском районе с объемом жилья 1,5 млн кв. м (УК «Новые территории» / «Строительный трест»).

Кроме того, в конце 2012 года началось масштабное освоение территории Мурино-Девяткино («GreenЛандия» (Setl City), «Девятый вал» (ГК «Лидер Групп»), «Муринский посад» («ЦДС»), «Солнечный» («Арсенал-Недвижимость»), а чуть позже к ним при-

соединились и «Силы природы» компании O2 Development).

В 2013 году стартовал первый КОТ в Янино – Jaanila Country компании «Ленстройтрест» (270 тыс. кв. м жилья). В ближайшем будущем в Янино ожидается старт и других масштабных проектов, в частности от компаний «СУ-155», «УНИСТО Петросталь» и «КВС».

«В результате этого уже сейчас во Всеволожском и Ломоносовском районах Ленинградской области анонсированы около 20 проектов КОТ с объемом жилой застройки около 13,3 млн кв. м (пятая часть от заявленного объема жилой застройки в проектах КОТ в регионе). Из них в стадии строительства находятся 11 проектов с плановым объемом жилой застройки более 5,8 млн кв. м (или 44%). Для сравнения, в Петербурге в активной стадии находятся 26 проектов с плановым объемом 21,8 млн кв. м (40%)», – резюмирует Ринат Сайфутдинов.

В ближайшие годы местом развития КОТ станет Сертолово, где уже успели анонсировать свои проекты компании «КВС» и «РосСтройИнвест». Также должна начаться реализация проекта КОТ компаний «ЛенРусСтрой» и «Газпромбанк»

во вновь образованном населенном пункте Новогорелово в Ломоносовском районе.

В декабре 2013 год компания «ЦДС» анонсировала проект масштабного КОТ в поселке им. Свердлова Всеволожского района Ленобласти. Здесь до 2035 года предполагается возвести 4 млн кв. м жилья. Таким образом, в планах компаний проекты КОТов постепенно перерастают в города-спутники.

Конкуренция сплосшь и рядом

При таких реальных и планируемых масштабах, понятно, конкуренция между проектами КОТ быстро растет. Причем она усиливается не только между застройщиками, но и между объектами одного девелопера. «Низкая цена по сравнению с городскими локациями, широкий набор небольших по площади квартир и близость к городской черте – это основные факторы, которые влияют на популярность данных проектов у покупателей», – считает Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St Petersburg. –

Продолжение на стр. 24

МНЕНИЕ



Полина Яковлева,
директор
департамента
новостроек NAI
Bescar:

– Наиболее перспективными проектами я считаю те, которые находятся ближе к городу и к ключевым транспортным магистралям, поскольку одна из самых важных проблем КОТ – это вопрос удобства доступа. Если объекты будут качественно строиться и на их территории будут представлены все необходимые объекты социальной и инженерной инфраструктуры, то проекты КОТ будут востребованными вне зависимости от текущего предложения, главное, чтобы спрос на жилье по-прежнему находился на высоком уровне.

Проекты КОТ, заявленные к реализации в пригородных районах Ленинградской области

№ на карте	Название проекта	Инициатор проекта	Местоположение	Район Ленобласти	Площадь участка, га	Параметры жилой застройки, тыс. кв. м	Срок реализации
1	Бугры	ЦДС	Бугры	Всеволожский	40,6	270	н/д
2	Всеволожск	ООО «Всеволожское земельное общество - 48»	участок находится в юго-восточной части г. Всеволожска, вдоль Южного шоссе	Всеволожский	80,5	560	н/д
3	GreenЛандия	Setl City	Мурино-Девяткино (запад)	Всеволожский	30	380	2015
4	Девяткино	Арсенал-Недвижимость	Девяткино	Всеволожский	–	300	2016
5	Девятый вал / Три кита	Лидер Групп	Мурино-Девяткино (запад)	Всеволожский	50	500	2015-2017
6	Евроград	ИК «Пантикапей»	Бугры (между Порошкино и Юкки)	Всеволожский	60	500	н/д
7	Золотые купола	РосСтройИнвест	Сертолово	Всеволожский	61	300	2019
8	Лось-Сертолово	КВС	Сертолово	Всеволожский	57,9	253	2019
9	Муринский Посад	ЦДС	Мурино-Девяткино (восток)	Всеволожский	30,4	340	2014 (первая очередь)
10	Новое Мурино	ЦДС	Мурино	Всеволожский	13,6	260	2015
11	Новый Оккервиль / Капитал	Отделстрой и Строительный трест	Кудрово	Всеволожский	50	850	2015
12	пос. им. Свердлова	ЦДС	пос. им. Свердлова	Всеволожский	500	4,000	2035
13	Семь столиц	Setl City	Кудрово	Всеволожский	50	670	2016
14	Силы природы	O2 Development	Мурино-Девяткино (восток)	Всеволожский	30,4	350	2018
15	Солнечный	Арсенал-Недвижимость	Мурино-Девяткино (запад)	Всеволожский	28	400	2018
16	Jaanila Country	Ленстройтрест	Янино	Всеволожский	42	269	2019
17	Янино (КВС)	КВС	Янино	Всеволожский	36	350	2022
18	Янино (СУ-155)	Росстрой (СУ-155)	Янино	Всеволожский	98	750	н/д
19	Янино-2	УНИСТО Петросталь	Янино-2	Всеволожский	36	250	2017
20	Новогорелово	ЛенРусСтрой и структуры Газпромбанка	Новогорелово	Ломоносовский	66,5	500	2025
21	Новоселье /Солнечная страна	УК «Новоселье» и Строительный трест	Новоселье	Ломоносовский	499	1,500	2022

* Ряд проектов не имеют официального названия, в связи с этим их наименование носит условный характер и главным образом привязано к их локации либо инициатору.

** Синим цветом выделены реализуемые проекты, черным – планируемые.

Источник: компания PETERLAND, консалтинговый центр «Петербургская недвижимость»

МНЕНИЕ



Юрий Зарецкий,
генеральный
директор
компании
PETERLAND:

– Можно констатировать, что курс на комплексное освоение территорий в Санкт-Петербурге и Ленинградской области уже сформировался, о чем свидетельствует как рост числа реализуемых и планируемых к реализации проектов, так и их доли в общем объеме жилищного строительства в регионе. Комплексная застройка все больше смещается на окраины города, в пригородные районы Ленинградской области, что является ярким отражением развития агломерационных процессов между городом и областью. Отмечу, что темпы роста числа проектов, а также темпы роста доли активных проектов КОТ в Ленобласти опережают аналогичные темпы в Петербурге.

цифра

около 20

проектов КОТ с объемом запланированного жилищного строительства более 13 млн кв. м заявлено в Ленинградской области на начало 2014 года

НОВОСТИ

Ипотека за 10,5% годовых в «Новом Оккервиле»

В жилом комплексе «Новый Оккервил», реализуемом инвестиционно-строительной компанией «Отделстрой», стартует специальная акция Ханты-Мансийского Банка. Ипотечная ставка по кредитам на покупку готовых квартир во второй очереди – 10,5% годовых в рублях.

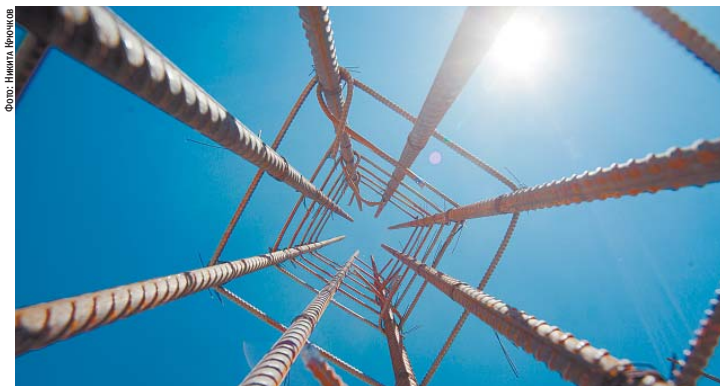
Данная ипотечная программа предусматривает фиксированную процентную ставку вне зависимости от размера первоначального взноса и срока кредитования. Минимальный взнос – от 20% стоимости квартиры. Срок кредитования – от 3 до 30 лет. Предусмотрена возможность привлечения до трех созаемщиков. Акция продлится до 1 апреля 2014 года. В настоящее время банком аккредитованы все находящиеся в продаже корпуса со сроками сдачи в I квартале 2015 года, IV квартале 2015 года, IV квартале 2016 года, а также уже сданные дома. При покупке строящейся недвижимости процентная ставка составляет 12% годовых в рублях на этапе строительства и 10,9-11% после оформления квартиры в собственность. Первоначальный взнос – от 20%, срок кредитования – от 3 до 30 лет.

«УНИСТО Петросталь» построила спа-отель

Ольга Фельдман / ГК «УНИСТО Петросталь» завершила строительство спа-отеля Michur Inn в пос. Мичуринское Приозерского района Ленобласти. Новый трехзвездочный отель с номерным фондом из 44 комнат введен в эксплуатацию в ноябре 2013 года и сегодня функционирует в полном режиме, сообщает пресс-служба компании.

Отель расположен на берегу озера Мичуринское в 90 км от Петербурга по новому Приозерскому шоссе. Отель построен на базе ранее существовавшего здания после комплексного ремонта. Площадь территории составляет 4,5 га. В отеле функционируют гидромассажный бассейн и финская сауна, доступны услуги классического массажа и грязелечения. В инфраструктуру отеля кроме спа-комплекса входят ресторан, детская игровая комната, бильярд, настольный теннис и конференц-зал. В течение всего зимнего сезона для постояльцев отеля организован трансфер до Коровицыно. Летом к услугам гостей будет предоставлен собственный пляж. Главное здание комплекса состоит из четырех этажей, номерной фонд насчитывает 44 комнаты четырех разных категорий.

«ГК «УНИСТО Петросталь» является холдинговой компанией, которая развивает сразу несколько направлений строительства, – комментирует решение о строительстве спа-отеля Арсений Васильев, генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь». – Сегодня наша стратегия предполагает поиск новых доходных ниш. Среди наших активов в сфере коммерческой недвижимости – бизнес-центр, складской комплекс, парк активного отдыха, собственное производство, тепер и спа-отель. Такой дифференцированный подход позволяет нам минимизировать риски и гарантирует устойчивое развитие даже в случае кризисных настроений в одной из сфер бизнеса».



Окончание. Начало на стр. 22-23

К основным тенденциям 2013 года можно отнести увеличение предложения в пригородной черте и, как следствие, ужесточение конкуренции. Высокий показатель вывода нового жилья приводит к тому, что на территории усиливается конкуренция не только между застройщиками, но и между объектами одного девелопера. По нашему мнению, в следующем году основной объем новостроек эконом-класса продолжит концентрироваться в пригородных локациях, о чем говорит большое количество заявленных проектов. Однако существует большая вероятность затоваривания рынка подобным предложением. В связи с этим прогнозируется обострение борьбы за покупателя, которая фиксируется уже на сегодняшний момент. Доказательством тому служит множество

рекламных плакатов в городе, кроме того, практически все застройщики предлагают различные акции и скидки».

Новый стандарт жизни

Усиливающая конкуренция заставляет застройщиков искать пути привлечения покупательского интереса, заявлять об уникальности собственных проектов.

Многие девелоперы заявляют о создании собственных стандартов качества при возведении новых объектов, концепций комфортного жилья, формирования пространства в доме, во дворе, на улице. О разработках «новых стандартов жизни» заявляют «ЦДС», O2 Development, «Ленстройтрест». При этом некоторые девелоперы при создании проектов КОТ обращаются за помощью к иностранным проектировщикам и архитекторам. Так, скандинав-

ские технологии в своих проектах охотно используют «Арсенал-Недвижимость», «Ленстройтрест». «В подходе западных проектировщиков сейчас при развитии проектов градостроительного масштаба очень большое внимание уделяется насыщению именно инфраструктурой социальной и торгово-сервисной. В большинстве западноевропейских стран уже есть абсолютно четкое понимание, что такая инфраструктура, правильно размещенная в составе проекта, формирует городскую среду, и поэтому является одним из важных элементов, отличающих «живой» город от унылого набора спальных многоэтажек, – говорит Николай Пашков. – Кроме того, есть практика привлечения экспертов в этой области к работе органов власти на уровне Евросоюза для разработки подходов к развитию инфраструктурной составляющей при развитии крупных градостроительных проектов. Основная концептуальная проблема в большинстве наших проектов комплексного освоения территории, с моей точки зрения, это унылый мастер-план, сделанный по лекалам советского градостроительства сорокалетней давности».

цифра

83 проекта КОТ

с объемом запланированного жилья в 68 млн кв. м заявлено всего в Петербурге и Ленинградской области на начало 2014 года

МНЕНИЕ



Ринат Сайфутдинов, ведущий аналитик компании PETERLAND:

➔ – В ближайшей перспективе, в 2014-2015 годах помимо проектов в Янино должен быть дан старт развитию проектов КОТ в Юкки и Сертолово, где анонсированы проекты компаний «ЦДС», «РосСтройИнвест», «КВС». Также должна начаться реализация проекта КОТ компаний «ЛенРусСтрой» и «Газпромбанк» во вновь образованном населенном пункте Новогорелово в Ломоносовском районе. Кроме того, в среднесрочной перспективе можно ожидать строительство нового «города-спутника» в пос. им. Свердлова, где компанией «ЦДС» на участках площадью 500 га рассматривается возможность строительства 4 млн кв. м жилья. В дальнейшем ожидается лишь усиление тенденции развития проектов комплексного освоения на окраинах города (рост агломерации) преимущественно за счет территорий Всеволожского, Ломоносовского и Гатчинского районов Ленинградской области.



Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St Petersburg:

➔ – Высокий потенциал для строительства в настоящее время во Всеволожском районе Ленинградской области – это Мурино, Кудрово, Девятино. Безусловным плюсом является наличие станции метро «Девятино» и перспективные планы по возведению станции метрополитена в Кудрово. Отметим, что на данных территориях возводятся жилые объекты более десятка крупных строительных компаний, которые обладают достаточно большим потенциалом и помимо самого жилья строят или планируют возвести социальные объекты. На сегодняшний день мы наблюдаем активное развитие новых территорий области, в частности Ломоносовского района и его пригородной части – пос. Новоселье, который также обладает достаточно высоким потенциалом развития земель в целях жилищного строительства.



Фото: Никита Винонов



Многие девелоперы заявляют о создании собственных стандартов качества строительства, концепций комфортного жилья

справка

Отличительные характеристики проектов КОТ:

- значительная площадь территории (10 га и более);
- значительный объем строительства (как правило, к таким проектам относятстройки объемом от 250 тыс. кв. м);
- единая концепция развития и застройки, единый архитектурный стиль;
- ориентация преимущественно на типовое жилье эконом- и комфорт-класса;
- оптимальное сочетание различных типов застройки: жилой, общественно-деловой, коммерческой, социальной;
- необходимость создания инженерно-транспортной инфраструктуры и ее интеграция в общую систему инженерных и транспортных коммуникаций;
- необходимость строительства социальных объектов;
- долгосрочная реализация, многоэтапность.

Источник: компания PETERLAND

Ремонт дорог придадут системность

Татьяна Крамарева / Для Комитета по дорожному хозяйству Ленинградской области
2014 год – время «обкатки» новой системы организации текущих ремонтов и разработки стратегии развития дорожного хозяйства. ➔

К январю государственные контракты на выполнение текущего ремонта автомобильных дорог Ленобласти в 2014 году были заключены в полном объеме с некоторым переходом завершения работ на 2015 год. Сейчас исходя из представления о лимитах финансирования верстается программа текущих ремонтов на 2015/2016 год. «Мы перешли от привязки к бюджетному году на конвейер, позволяющий к началу дорожного сезона не только заключить контракты, но и провести подготовительную работу», – прокомментировал председатель Комитета по дорожному хозяйству Ленинградской области Алексей Львов.

Подход организации капитальных ремонтов должен учитывать и необходимые объемы работ, и межремонтные сроки, и – главное – финансирование, которое все же остается вторичным по сравнению с расходами на текущий ремонт, обеспечение безопасности движения и содержания автодорог. «Наша первоочередная задача – как минимум сохранить и эксплуатировать существующие сети. Общий объем этих расходов значительно превышает наши лимиты. Соответственно, у нас практически не остается возможности осуществлять капитальные ремонты, реконструкцию и строительство новых дорог и объектов дорожного хозяйства», – сообщил Алексей Львов. Тем не менее, уточнил он, часть средств обязательно выделяется и на эти направления деятельности.

В ближайшие два года капитальный ремонт будет выполнен на шести объектах, контракты по ним уже заключены. В том числе будут капитально отремонтированы участки с 0 по 7 км автодороги Пальцево – Гвардейское в Выборгском районе, с 32 по 40 км автодороги Шлиссельбург – Нижняя Шальдиха – Путилово – ст. Назия и с 0 по 4 км автодороги Петрово – ст. Малукса в Кировском районе, а также с 0 по 6 км автодороги Новая Пустошь – Невская Дубровка во Всеволожском районе. Общая сумма контрактов составила 848 млн рублей. При этом в ходе двух недавних конкурсов стоимость контрактов сократилась в общей сложности на 1,98 млн рублей. «Состояние четырех названных участков автодорог таково, что в рамках текущего ремонта по классификациям работ Минтранса отремонтировать их невозможно», – констатировал Алексей Львов. Более того, автодорога Новая Пустошь – Невская Дубровка требует капитального ремонта на всем своем протяжении – это чуть более 12 км, и когда удастся привести в нормативное состояние вторую половину этой дороги, пока неизвестно.

Как отметили в ГКУ «Ленавтодор», при организации конкурсов на капитальный ремонт четырех упомянутых объектов с учетом высокой степени насыщенности рынка подрядчиков технические условия были сформулированы очень жестко. «Мы предложили подрядным организациям, рассмотрев контрактную документацию, сформулировать свои предложения по качеству применяемых материалов, технологий и т. д. Участники конкурсов оценили проекты и действительно внесли предложения по улучшению производства работ и их качества за счет более качественных строительного-монтажных материалов. По каждому из объектов в конкурсе участвовали 5-6 организаций. В честной и трудной борьбе победили ООО «Вега-2000», «АБЗ-



От привязки к бюджетному году в организации текущего ремонта дорог перешли к принципу конвейера

Дорстрой» и ООО «АБЗ Котлы», – рассказал Дмитрий Галкаев, и. о. директора ГКУ «Ленавтодор».

Выполнение капитального ремонта региональных автодорог осложняется необходимостью разработки проектной документации и получения положительного заключения госэкспертизы: это означает и дополнительные расходы, и увеличение срока ремонтов. «В ряде случаев на региональных дорогах требуется изменение типа дорожного покрытия – с гравийного на асфальтобетонное. По СНИПам это приравнивается к капитальному ремонту. Однако в следующем году мы апробируем рециклинг – технологию укрепления грунтов с поверхностной обработкой. Если она хорошо зарекомендует себя с учетом климата, интенсивности и структуры транспорта, она получит распространение в Ленинградской области, позволяя экономить средства за счет исключения необходимости разработки и защиты проекта», – рассказал Алексей Львов.

Подход к капитальному ремонту региональных автодорог станет более упорядоченным с разработкой стратегии развития дорожного хозяйства Ленинградской области

на период до 2020 года. Документ должен появиться до конца нынешнего года, и в нем, по словам Алексея Львова, будут определены не только возможные сроки и финансовые лимиты для выполнения капитального ремонта, но также прописаны критерии отбора объектов. «В систему критериев, по моему мнению, должны войти интенсивность, использование маршрутов общественного транспорта, приоритеты социально-экономического развития территории и т. д.», – подчеркнул Алексей Львов.

Изменение подходов к планированию дорожной деятельности в Комитете по дорожному хозяйству совпало с переходом от работы по 94-ФЗ к заключению контрактов по правилам, которые устанавливает новый закон – 44-ФЗ.

«Проанализировав текст 44-ФЗ, комментарии к нему и подзаконные акты, мы видим, что в части стройки появляется больше возможностей по квалификационному отбору. Это будет способствовать выбору более квалифицированных подрядчиков. Но работы, связанные с содержанием дорог, мы вынуждены будем организовывать в рамках аукционов», – прокомментировал Алексей Львов.

Мнение

Михаил Шокин, главный инженер ЗАО «Трансэкопроект»:

– Комитет по дорожному хозяйству Ленинградской области уже второй год работает с возобновленными дорожными фондами. Финансирование автомобильных дорог через дорожные фонды существовало в России с 1991 года по 2001 год, и это позволило в тяжелые 1990-е годы не только сохранить дорожное хозяйство Ленинградской области, но и придать ему значительное развитие. Их отмена привела к постепенному ухудшению состояния региональных автомобильных дорог.

Возрождение дорожных фондов, с одной стороны, и обновление руководства Комитета по дорожному хозяйству, произошедшее год назад, – с другой, будут, на мой взгляд, способствовать изменению ситуации в дорожном хозяйстве к лучшему.

В 2013 году Комитет по дорожному хозяйству Ленинградской области даже в условиях 94-ФЗ смог таким образом организовать работу, что на начало этого года практически 90% бюджетных средств регионального дорожного фонда, выделенных на ремонт и содержание автомобильных дорог в 2014 году, уже прошли конкурсный отбор подрядных организаций. Это стало возможным за счет своевременного объявления торгов, своевременной и качественной подготовки конкурсной документации.

Новость

Разработчики карьеров компенсируют ущерб дорогам

Ольга Фельдман / В Комитете по дорожному хозяйству состоялась первое совещание рабочей группы по взаимодействию Администрации Ленинградской области с разработчиками и перевозчиками нерудных материалов.

На встрече обсудили варианты компенсации ущерба, причиняемого региональным дорогам при перевозке тяжелых грузов. В результате обсуждения выбран следующий механизм компенсации ущерба: Комитет по дорожному хозяйству Ленинградской области заключает соглашения с недропользователями, предусматривающие безвозмездные отчисления из регионального Дорожного фонда. Взнос может быть внесен как в виде денежных средств в зависимости от объема отгружаемой продукции, так и в натуральном эквиваленте. Условия и параметры соглашения будут проработаны с каждым разработчиком карьеров. При этом Комитет по дорожному хозяйству обязуется использовать взносы целевым образом: на ремонт автодорог – маршрутов перевозок нерудных материалов.

Как подчеркнул председатель Комитета по дорожному хозяйству Алексей Львов, эта мера является временным оперативным инструментом. «С введением оптимальных ставок размера ущерба при перевесе и введением системы стационарного весового контроля такая необходимость отпадет, и будет налажен стандартный механизм взаимодействия», – пояснил председатель комитета.

В настоящее время комитетом выполняется корректировка расчета размера вреда, наносимого транспортными средствами областными дорогам при перевозке грузов, с учетом новой федеральной методики. Усиление весового контроля будет выполняться за счет покупки мобильных передвижных комплексов взвешивания и строительства стационарных пунктов весового контроля. В 2014 году начнется строительство пяти постоянных пунктов весового контроля на Карельском переходе, где сосредоточено большинство карьеров нерудных материалов.

Ленинградская область призывает увеличить дорожные фонды

Ольга Фельдман / Как сообщила пресс-служба правительства Ленобласти, губернатор Александр Дрозденко обратился к председателю правительства РФ Дмитрию Медведеву с предложением рассмотреть возможность перераспределения средств в пользу региональных дорожных фондов.

Это можно сделать за счет изменения нормативов отчислений от акцизов на нефтепродукты, а также за счет введения акцизов на газомоторное топливо (с зачислением их в региональные фонды). Ленинградская область является транзитным регионом с постоянно увеличивающимся удельным весом автоперевозок. Для качественного изменения ситуации необходимо стабильное финансирование дорожного хозяйства.

22 января отметил День рождения Алексей Владимирович Львов, председатель Комитета по дорожному хозяйству Ленинградской области

Уважаемый Алексей Владимирович!

Примите искренние поздравления с Днем рождения!

Трудно объективно оценить, представители какой профессиональной сферы вносят больший вклад в процветание территории и обеспечение счастливой жизни граждан. Однако не вызывает сомнений, что Вы выполняете миссию, которая сегодня приобретает особое значение. Как человек, ответственный за дорожное хозяйство Ленинградской области, Вы словно волшебной палочкой стираете преграды на пути к единству региона, к тому, чтобы блага цивилизации были доступны для жителей даже самых отдаленных территорий.

Пусть Вашим начинаниям неизменно сопутствует успех и каждый новый день приносит радость!

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

Уважаемый Алексей Владимирович!

Сердечно поздравляем Вас с Днем рождения!

Примите самые искренние пожелания дальнейших успехов в достижении намеченных целей в развитии, совершенствовании и преумножении благосостояния нашего региона!

Уверены, что присущие Вам целеустремленность, ответственность, преданность и уверенность профессионала во всех начинаниях позволят Вам и в дальнейшем выбирать только верные дороги, ведущие кратчайшим путем к достижению самых важных для Вас целей!

Пусть Вам помогает вера в себя и свое дело, поддержка друзей и близких. Счастья Вам, здоровья и уверенности в завтрашнем дне!

С наилучшими пожеланиями,
Комитет по строительству Ленинградской области

Уважаемый Алексей Владимирович!

От души поздравляю Вас с Днем рождения!

В динамично меняющемся мире, каждый день ставящем перед нами новые, все более трудные задачи, самое важное – сохранить уверенность в своих силах, бодрость духа и спокойствие. Эти качества Вам, несомненно, присущи, и я искренне желаю Вам их сохранять и впредь. И пусть Ваша путеводная звезда всегда ярко сияет для Вас!

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

Уважаемый Алексей Владимирович!

От души поздравляю Вас с Днем рождения!

Самые простые пожелания, как показывает жизнь, всегда кстати. А потому примите пожелания здоровья, счастья, благополучия! Пусть будни наполнятся радостью новых свершений, а праздники дарят бесценную возможность вновь и вновь ощутить любовь и нежность близких Вам людей!

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

Уважаемый Алексей Владимирович!

От души поздравляю Вас с Днем рождения!

Профессионализм, последовательность в осуществлении намеченного, взвешенность решений, умение слушать и слышать, а также неизменно доброжелательный подход к людям – вот качества, на которые прежде всего обращаешь внимание в общении с Вами. Позвольте пожелать Вам и впредь щедро дарить окружающим тепло души и восхищать их безукоризненной логикой.

Понимания и любви близких людей, уважения коллег, а главное – здоровья желаю Вам в этот знаменательный день!

С уважением, президент Союза строителей Ленинградской области
В.В. Ершов

Уважаемый Алексей Владимирович!

Примите сердечные поздравления с Днем рождения!

Ваше системное управление и контроль за реализацией планов и программ ремонта и строительства региональных автомобильных дорог Ленинградской области создает условия для развития экономики региона. Ваша активная деятельность по развитию дорожной сети, обеспечению автотранспортных связей с населенными пунктами для граждан направлена на уменьшение степени износа сети автомобильных дорог и на профилактику и снижение аварийности.

От души желаю Вам, Алексей Владимирович, здоровья, счастья и новых профессиональных успехов!

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

ПОДПИСНОЙ ИНДЕКС по спб и ленобласти
14221

ПОДПИСНОЙ ИНДЕКС по сззо
83723

Подписку можно оформить, не покидая рабочего места, и через подписные каталоги

- 000 «СЗА «Прессинформ»: тел. 335-97-51, 786-50-08, e-mail: zajavka@srp.spb.ru
- Каталог российской прессы «Почта России» – через свое почтовое отделение

ПОДПИСНОЙ ИНДЕКС
78774

Для оформления на 12 месяцев
РЕДАКЦИОННОЙ ПОДПИСКИ
необходимо выслать заполненный подписной купон в адрес редакции по тел./факсу: (812) 605-00-50, по e-mail: podpiska@stroypress.ru

Название фирмы _____

Адрес доставки с индексом _____

Адрес отправки бухгалтерских документов (письмом по почте) _____

Юридический адрес с индексом _____

КПП _____ ИНН _____

Телефон _____ Факс _____

E-mail _____

Ф.И.О. контактного лица _____

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2014 г.											
2015 г.											

М.П.

Предлагаем вам рассмотреть различные варианты редакционной подписки

№ п/п	Наименование	Цена на 1 мес.	Цена на 6 мес.	Цена на 12 мес.	Коп-во
1	Газета «Строительный Еженедельник»	520,00	3 120,00	6 240,00	
2	Газета «Строительный Еженедельник, Ленинградская область»	180,00	1 080,00	2 160,00	
3	Газета «Строительный Еженедельник» и газета «Строительный Еженедельник, Ленинградская область»	700,00	4 200,00	8 400,00	

№ п/п	Название	Скидка, %
1	1-2	
2	от 3	5%
3	от 10	10%
4	от 20	15%
5	от 30	20%

Контактный тел./факс 605-00-50

РЕКЛАМА

1 февраля
Николай Иванович ПАСЯДА,
генеральный директор
ОАО «Главстройкомплекс»

15 февраля
Артем Александрович САЕНКО,
начальник ГАУ «Леноблгосэкспертиза»

27 февраля
Вячеслав Васильевич ЕРШОВ,
президент «ЛенОблСоюзСтроя»

29 февраля
Дмитрий Анатольевич ЯЛОВ,
вице-губернатор Ленинградской области,
председатель Комитета экономического
развития и инвестиционной деятельности

Более подробную информацию
смотрите на сайте www.asninfo.ru

Не забыть поздравить с Днем рождения!

РЕКЛАМА

ФОТОСТУДИЯ АСН

- ФОТОСЪЕМКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ И ДЕЙСТВУЮЩИХ СТРОЙПЛОЩАДКОВ
- ВЫЕЗДНЫЕ ФОТОСЕССИИ С ОБОРУДОВАНИЕМ
- ЗАКАЗ ФОТООТЧЕТОВ ДЕЛОВЫХ МЕРОПРИЯТИЙ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ
- ФОТОАРХИВЫ ДЕЛОВЫХ МЕРОПРИЯТИЙ
- EVENT-ФОТОСЪЕМКА

asninfo.ru | (812) 605-00-50

РЕКЛАМА



ООО «СевЗапЭлектроСтройМонтаж»

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

- ✶ Строительство и реконструкция эл. кабельных линий напряжением 0,4-10 кВ.
- ✶ Строительство и реконструкция эл. воздушных линий ВЛИ-0,4 кВ.
- ✶ Строительство и реконструкция эл. воздушных линий ВЛЗ-10 кВ.
- ✶ Монтаж наружного освещения, в том числе с использованием светодиодных светильников.
- ✶ Монтаж РТП, ТП, БКТП.
- ✶ Электромонтажные работы в зданиях и сооружениях;
- ✶ Проектирование систем внешнего и внутреннего электроснабжения;
- ✶ Производство ПНР систем электроснабжения, автоматики на объектах строительства;
- ✶ Проведение энергетического обследования предприятий (объектов) (энергоаудит);
- ✶ Оформление энергетического паспорта предприятия с регистрацией в Минэнерго РФ.
- ✶ Проведение работ по инженерно-геодезическим изысканиям
- ✶ Предлагаем в аренду строительную технику:
 - многофункциональный экскаватор-погрузчик TEREX 860;
 - бурильно-крановую машину БКМ-317А.



Свидетельства СРО о допусках: № 0202.01-2013-7810500212-С-151 от 23.01.2013; № 0022.00-2011-7810500212-3-075 от 06.05.2011; № 1409 от 24.08.2010

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



ПОЛУЧИТЕ БЕСПЛАТНЫЙ БИЛЕТ НА САЙТЕ
WWW.Y-EXPO.RU

2014
28-30 МАРТА
ЛЕНЭКСПО

Вход посетителей с 11.00 до 18.00

ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ

Организатор – ООО «Выставка «Ярмарка недвижимости»
Тел.: +7 (812) 320-24-57, 320-24-53

жилой квартал
«СОСНОВАЯ ГОРКА»
пос. Мичуринское
5 минут от горнолыжных курортов пос. Коробицыно

Свя-во № 0906.02-2013-7813029732-С151 от 10.01.2013 г.
С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте www.ortisstroy.ru

**КВАРТИРЫ
с отделкой
ПОД КЛЮЧ
от 1 200 000**

- ♦ центральные инженерные коммуникации
- ♦ развитая инфраструктура (поликлиника, школа, дет. сад)
- ♦ рядом с озером
- ♦ срок сдачи III очереди - II кв. 2014 года
- ♦ Ф3 - 214
- ♦ малоэтажное строительство жилых домов по технологии VELOX

ОРТИС
www.ortisstroy.ru

+7(812)645-1047
+7(812)975-0332

ЗАО «ТТМ»

КОНТРОЛЬ теплозащиты и воздухопроницаемости строительных конструкций зданий и сооружений. Оформление энергетических паспортов зданий. Тепловизионный контроль электрооборудования.

ПУСКОНАЛАДОЧНЫЕ РАБОТЫ на новых и реконструированных системах отопления, вентиляции и кондиционирования. Составление программ и отчетов ПНР, оформление документов для допуска в Ростехнадзоре.

ПРОЕКТИРОВАНИЕ автоматизированных индивидуальных тепловых пунктов (АИТП), узлов учета тепловой энергии (УУТЭ), систем отопления.

КУРСЫ ПО ТЕПЛОВИДЕНИЮ подготовка и аттестация специалистов по тепловизионному контролю.

Свидетельство СРО № 003-2011-7813037923-3057 от 18.03.2010; свидетельство об аттестации № 89A060666 от 02.09.2011, аттестат аккредитации № РОСС RU.0001.22CM77

Санкт-Петербург
Кораблестроителей, 30
лестница 5, офис 103Н

(812) 320-57-57
(812) 320-57-51
(812) 305-57-88

infrared@ttm.spb.ru
<http://www.ttm.spb.ru>

КОТТЕДЖИ И ЗАГОРОДНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

АЛЬТЕРНАТИВА ГОРОДУ

- 150 коттеджных поселков
- Обустройство загородного дома
- Загородное строительство
- Инженерные системы
- Земельные участки
- Системы отопления, канализации, водоснабжения
- Строительные технологии и материалы
- Семинары и консультации

Большая выставка для правильного выбора!

XXVIII выставка
ЯРМАРКА ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

XII выставка
КОТТЕДЖНО-ЗАГОРОДНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО АЛЬТЕРНАТИВА ГОРОДУ

XVII выставка
САЛОН ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Генеральный партнер Ярмарки недвижимости ГРУППА КОМПАНИЙ ЦДС	Официальный спонсор Ярмарки недвижимости УНИСТО Петропавловск-Камчатский	Спонсор деловой программы Ярмарки недвижимости Development
Стратегический партнер Ярмарки недвижимости КОТТЕДЖНЫЙ ДОМ И ЗАГОРОДНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО Официальный БКН ВУ	Спонсор «Путеводителя по рынку недвижимости» ИРС Недвижимость	Спонсор бесплатного проезда АРСЕНАЛ Недвижимость
	Wi-Fi спонсор Ярмарки недвижимости albeon	

КВАРТИРЫ В НОВЫХ ДОМАХ

БК СТАНДАРТ
БАЗОВЫЙ КОМФОРТ

от **1.73** млн.*
руб.

* Приглашаем в ЖК. Приобретение квартир и предоставление рассрочки осуществляется посредством вступления в ЖК и уплаты взносов. Подробная информация в офисах отдела реализации. Предложение действительно в ЖК «ЦДС-Мурино» при единовременной оплате. С информацией о застройщике и о проекте строительства можно ознакомиться на сайте www.cds.spb.ru.

 **ГРУППА КОМПАНИЙ**
ЦДС
ЗАСТРОЙЩИК, ЗАКАЗЧИК, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНВЕСТИР,
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК

ОТДЕЛЫ РЕАЛИЗАЦИИ

320-12-00

320-12-01

320-12-02

320-12-22

www.cds.spb.ru

м. «Пл. Восстания»

м. «Международная»

м. «Озерки»

м. «Старая Деревня»

