



газета выходит при информационной поддержке Администрации Ленинградской области

# СТРОИТЕЛЬНЫЙ

www.asninfo.ru

ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

февраль  
2014 года



ЛенОблСоюзСтрой

Союз строительных организаций Ленинградской области

## Территория

Илья Дмитренко, глава администрации Лодейнополюского муниципального района:

**«Для района перспективны сразу несколько направлений», стр. 14-15**



## Перспективы

Перспективы развития пригородных территорий обсудили на панельной дискуссии «Девелопмент в Ленинградской области: от общего к частному».

**Область в объятиях агломерации, стр. 16-17**



**Тепломаш®**  
**380-13-24**

**ПРОЕКТИРОВАНИЕ**

**МОНТАЖ**  
**ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ**

**327-08-00**  
[www.teplomash-e.ru](http://www.teplomash-e.ru)  
[www.teplomash.ru](http://www.teplomash.ru)

РЕКЛАМА 101 ДЛСРО от 21.05.2013 156 ДМСРО от 21.05.2013



## Диалог наладили – вопросы остаются

Съезд строителей Ленинградской области показал: чем более конструктивен диалог между застройщиками и региональной властью, тем больше возникает вопросов, связанных с дальнейшим совершенствованием правил игры. (Подробнее на стр. 6-9) ➔

**БалТеплоСтрой**  
группа компаний

**ПРОИЗВОДСТВО ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ ИЗДЕЛИЙ**

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

РЕКЛАМА

Общество с ограниченной ответственностью

**АРХИТЕКТУРА**

- топографо-геодезические
- кадастровые
- инженерно-геологические работы

Приглашаем к деловому сотрудничеству на территории Ленинградской области.

*Работы на объектах, расположенных во Всеволожском районе, выполняются со скидкой.*

Новый адрес: 188640, Ленинградская область, г. Всеволожск, Всеволожский пр., д. 41, офис 3, 3-й этаж, тел./факс: 8-81370-28-304, моб. тел.: +7-921-985-61-69, e-mail: archgeo@mail.ru

**С Днем геодезии и картографии!**

Свидетельство СРО АИИС 01-И-0162-3 от 21.09.2012

РЕКЛАМА

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

Свидетельства об аккредитации: №0000151 от 28.03.2013, №0000213 от 19.08.2013

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

РЕКЛАМА

## 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

**Директор издательства:** Инга Удалова  
e-mail: udalova@asninfo.ru

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

**Выпускающий редактор:** Ольга Зарецкая

**Над номером работали:**  
Татьяна Крамарева, Лидия Горбуравова, Алеся Гриб,  
Никита Крючков, Игорь Бакустин

**Директор по PR:** Татьяна Погалова  
e-mail: pr@asninfo.ru

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

**Отдел рекламы:** Серафима Редуто (руководитель),  
Ольга Бич, Валентина Борнникова, Елена Савоскина,  
Екатерина Шведова, Наталья Антошина

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



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

Подписной индекс в Санкт-Петербурге  
и Ленинградской области – 78774.  
Распространяется по подписке, на фирменных  
стойках, в комитетах и учреждениях, 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  
рекламодавец.

Материалы, размещенные в рубриках «Паспорт  
объекта», «Достижения», «Личное дело»,  
«Точка зрения», «Эксперсия на предприятие»,  
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 еженедельно (специальности –  
по отдельному графику).

**Типография:**  
ООО «Парголовская типография»  
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,  
ул. Ломоносова, 113  
Тираж 7000 экземпляров  
Заказ № 27  
Подписано в печать 24.02.2014 в 17.00



**СТРОИТЕЛЬ  
ГОДА**  
Лучшее  
профессиональ-  
ное 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.)



**ЗОЛОТЫЙ ГВОЗДЬ**  
Лучшее специализиро-  
ванное СМИ (номинант  
2004–2007 гг.)



**CREDO**  
Лучшее СМИ, освеща-  
ющее российский рынок  
недвижимости (лауреат  
2011 г.)

# Область безопасных инвестиций

**Татьяна Крамарева /** Ленобласть стала первым субъектом в СЗФО и 25-м в России, где успешно приняты все пункты инвестиционного стандарта. С большой вероятностью область войдет в число пилотных проектов по внедрению национального рейтинга состояния инвестиционного климата. ➔

Как сообщил на заседании Инвестиционного совета при губернаторе Ленинградской области **Евгений Лебедев, руководитель представительства**



Фото: Нина Шевцова

**Агентства стратегических инициатив (АСИ) в СЗФО,** при работе над инвест-стандартом Ленобласти удалось сформировать одну из лучших практик. «Мы считаем, что пункт стандарта «Формирование ежегодного обновления плана создания инвестиционных объектов и объектов инфраструктуры в Ленинградской области» достоин статуса лучшей практики в РФ. Недавно на собрании всех руководителей экспертных групп СЗФО именно этот пункт был поддержан единогласно как возможный претендент на лучшую региональную практику», – отметил Евгений Лебедев.

Утверждение инвестиционного стандарта – лишь первый этап работы. Уже в марте начнется мониторинг его исполнения. А в мае стартует федеральный контроль результатов работы по стандарту на базе национального рейтинга состояния инвестиционного климата в регионах РФ.

Цели рейтинга, о работе над которым президент РФ Владимир Путин объявил на заседании Наблюдательного совета АСИ в ноябре прошлого года, – это повышение мотивации региональных властей к улучшению инвестиционного климата, мониторинг внедрения дорожных карт национальной предпринимательской инициативы и активизация применения лучших практик поддержки бизнеса.

Эффективность управления регионом в рамках рейтинга будут оценивать по четырем направлениям: качеству инфраструктуры и образования, развитию малого предпринимательства, состоянию инвестиционной среды и простоте процедур открытия и ведения бизнеса.

Ленинградская область уже получила высокую оценку экспертов как наиболее безопасный субъект РФ с точки зрения вложения инвестиций. С учетом уже сложившейся в Ленобласти практики, по мнению Евгения Лебедева, регион войдет в число 30 пилотных субъектов РФ по внедрению национального рейтинга состояния инвестиционного климата. Один из разделов рейтинга называется «Процедура открытия и ведения бизнеса» и включает в себя практически полный перечень утверждаемых «дорожных карт» национальной предпринимательской инициативы. Неудивительно, что на статус лидеров национального рейтинга состояния инвестиционного климата сегодня претендуют регионы, где уже формируются региональные «дорожные карты» с целью упрощения, удешевления и ускорения процедур по ведению бизнеса – это Москва, Свердловская, Ростовская, Ульяновская области.

Как отметил Евгений Лебедев, внедрение «дорожных карт», предполагающее серьезные изменения сложившихся правил в определенной сфере, требует жесткой



Для Ленобласти реально войти в пятерку лучших регионов России по одному из ключевых показателей рейтинга состояния инвестиционного климата

координации действий большого числа ведомств и структур. Поэтому первым шагом на этом пути для Ленинградской области могло бы стать создание координирующей структуры одним из вице-губернаторов. «Мы предлагаем сформировать в Ленинградской области штаб региональной предпринимательской инициативы (РПИ), базируясь на опыте других пилотных регионов», – заявил Евгений Лебедев. А следующим шагом могло бы быть создание рабочих групп по направлениям федеральных «дорожных карт»: строительство, энергетика, налоговое регулирование, таможня и т. д.

По мнению представителя АСИ, для Ленинградской области реально войти в пятерку лучших регионов России по одному из ключевых показателей рейтинга и в десятку по трем остальным показателям.

В ответ Александр Дрозденко высказал мнение о том, что штаб РПИ логично возглавить профильному вице-губернатору Дмитрию Ялову.

Нацеленность 47-го региона на инвестиционное развитие подтверждает создание интегрированной информационной системы «Инвестиционное развитие территории Ленинградской области». Как отметил Дмитрий Ялов, вице-губернатор, курирующий в региональном правительстве экономическое развитие и инвестиционную деятельность, система создана как детальная, открытая и постоянно обновляющаяся база данных об инженерно-подготовленных участках (greenfield и brownfield). «Еще полгода назад губернатор обратил наше внимание на то, что требуется активнее давать информацию о земельных участках, которые были ранее инженерно обеспечены. Например, на базе Волховского алюминиевого завода, других предприятий, созданных еще в советское время. Потому что размещение производств на этих участках решает не только задачи инвестиционного развития, но и социальные задачи, связан-

ные с созданием рабочих мест взамен тех предприятий, которые были в последнее время репрофилированы либо закрыты», – сообщил Дмитрий Ялов.

Интегрированная информационная система, созданная в Ленинградской области, – уникальный для России продукт. Представлена не только информация о наличии и расположении земельных участков, но и соответствующие проекты планировок. В правительстве Ленинградской области рассчитывают на то, что кто-то из инвесторов захочет представить в системе собственные избыточные земельные участки, а кто-то воспользуется базой, чтобы, напротив, инвестировать в экономику Ленинградской области. «Система – живой организм, она может изменяться, дорабатываться. Мы планируем в этом году ее расширение, уточнение информации по земельным участкам. Поэтому просим вас активнее ею пользоваться и сообщать о замечаниях и предложениях, чтобы сделать систему еще более удобной», – резюмировал Дмитрий Ялов.

В работе Инвестиционного совета при губернаторе Ленинградской области принял также участие **президент Торгово-промышленной палаты РФ Сергей Катюрин.** В декабре прошлого года в Ленобласти появилось региональное отделение ТПП РФ. И как отметил руководитель федеральной палаты, Ленинградская область может существенно укрепить свои инвестиционные связи, участвуя в проектной деятельности ТПП.

Кроме того, участники Инвестиционного совета обсудили перспективы реализации положений регионального закона «Об Уполномоченном по защите прав предпринимателей в Ленинградской области» от 27.12.2013 № 104-оз, вступившего в силу с 1 января 2014 года.





ОАО  
РЕГИОНАЛЬНОЕ  
УПРАВЛЕНИЕ  
ГЕОДЕЗИИ  
И КАДАСТРА

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

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

При проведении кадастровых работ  
ОАО «Региональное управление геодезии  
и кадастра» действует в рамках  
федерального закона № 221-ФЗ  
«О государственном кадастре недвижимости»,  
вступившем в силу 01.01.2013

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

Оценка и инвестиционный  
консалтинг

Подготовка документов для  
регистрации права собственности

Подготовка документов для  
прохождения кадастрового учета

Подготовка документов  
на ввод объекта в эксплуатацию

Обмерные работы  
и техническое обследование

Проектирование объектов  
капитального строительства  
и согласование перепланировок

Геодезические и  
землеустроительные  
работы

Инженерно-геологические  
изыскания



## ЖКХ «Сиверский»

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО  
ХОЗЯЙСТВА «СИВЕРСКИЙ» ГАТЧИНСКОГО РАЙОНА  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Управляющая организация ЖКХ «Сиверский» оказывает весь спектр жилищно-коммунальных услуг на территории Гатчинского муниципального района.

Целями предприятия являются обеспечение комфортными и безопасными условиями проживания граждан в многоквартирных домах поселений Гатчинского муниципального района, обеспечение умелого управления и технической эксплуатации жилых и нежилых помещений, объектов инженерных инфраструктур, своевременного проведения ремонтно-восстановительных работ общедомового имущества многоквартирных домов.

Под управлением управляющей организации находятся 1015 многоквартирных домов общей площадью 1,1 млн кв. м.

Предприятие имеет сильную производственную базу и грамотную квалифицированную команду управленцев, специалистов, руководствующихся в работе действующим законодательством РФ, органов местного самоуправления, решением собственников помещений.

Внимательное отношение к потребителям услуг, строгое исполнения финансовой дисциплины, своевременная уплата налогов – залог стабильности управляющей организации ЖКХ «Сиверский».

**«Интересы жителей МКД – единственный приоритет для управляющей организации. В отношении с потребителями управляющая организация выступает профессиональным консультантом, помощником».**

*А.В. Рыжов*

188330, Ленинградская область, Гатчинский район,  
п. Сиверский, ул. Заводская, д. 15

Факс: +7 (81371) 45-854. Тел.: +7 (81371) 45-627.  
siverskiy@inbox.ru | www.zkh-siverskiy.ru

Свидетельство №СРО-3-081-4705030450-017 от 25.04.2011



## НОВОСТИ

**«Концерн Титан-2» стал собственником ОАО «Северное управление строительства»**

ЗАО «Концерн Титан-2» стал полноправным собственником ОАО «СУС», сообщила пресс-служба компании.

В конце 2013 года ЗАО «Концерн Титан-2» стал субенподрядчиком на строительстве ЛАЭС-2 и для более эффективной организации процесса строительства и выполнения взятых обязательств компания приобрела акции крупного подрядчика ОАО «Северное управление строительства».

До момента покупки холдинг владел 49% акций. Держателем контрольного пакета являлся Спецстрой России, который, в свою очередь, купил долю акций в январе 2012 года у ОАО «СПбАЭП» почти за 1 млрд рублей. Сегодня «Титан-2» можно считать единственным акционером строительной организации ОАО «СУС» с годовым оборотом около 3 млрд рублей.

Отметим, «Северное управление строительства» было создано в 1966 году для возведения объектов атомной отрасли. Силами ОАО «СУС» был целиком построен город Сосновый Бор и четыре блока Ленинградской АЭС.

**«КНАУФ» построит новый комплекс по производству облицовочного картона в Коммунаре**

Правительство Ленинградской области и группа «КНАУФ» подписали соглашение о взаимодействии по реализации нового инвестиционного проекта компании на площадке картоно-полиграфического комбината в Коммунаре.

Свои подписи под документом поставили губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко, председатель совета директоров – управляющий группы «КНАУФ СНГ» Янис Краулис и генеральный директор ОАО «Санкт-Петербургский картоно-полиграфический комбинат» Сергей Кузнецов.

Инвестиционный проект предусматривает строительство нового комплекса по производству облицовочного картона из вторичного сырья (макулатуры) мощностью 180 тыс. тонн в год. Также проект включает строительство газовой турбины для выработки электроэнергии мощностью 12 МВт. Общий объем инвестиций составит 7,6 млрд рублей.

Реализация проекта позволит увеличить производство картона на 25%, повысить энергоэффективность производства и улучшить экологическую ситуацию в городе Коммунар.

«Для дальнейшего продвижения вперед нам важно добиться определенности в отношении статуса земельного участка под основными производственными объектами предприятия. Приступая к реализации этого проекта, мы должны быть уверены, что строительство новой линии будет производиться на собственном земельном участке и не потребует дополнительных расходов на оформление земельно-правовых отношений», – прокомментировал управляющий группы «КНАУФ СНГ» Янис Краулис.

# Губернатор открыл школу в Усть-Луге

**Ольга Фельдман** / В феврале состоялась рабочая поездка губернатора Ленобласти Александра Дрозденко в Кингисеппский район. Глава региона открыл новую школу на 350 мест в пос. Усть-Луга, где сейчас строится город для работников порта, и променады вдоль реки Наровы. ↗



Территория рядом с портом «Усть-Луга» должна развиваться, основной проблемой для ближайших к порту населенных пунктов является недостаток социальных объектов

**По последнему слову техники**

Александр Дрозденко лично убедился, что новая школа, возведенная в центре жилого микрорайона, не только построена для максимального комфорта учеников, родителей и педагогов, но и отвечает всем современным требованиям. Учебное заведение оснащено новейшим технологическим, спортивным, компьютерным оборудованием и мебелью. Школьный пищеблок позволяет готовить разнообразные блюда детского питания, в том числе и диетического. Для занятий физкультурой в школе есть все, что может потребоваться ученикам: футбольное поле с искусственным покрытием, оборудованные беговые дорожки и площадки для баскетбола и волейбола, мягкое покрытие в спортивном зале.

Как сообщает пресс-служба правительства Ленинградской области, новая школа была построена за два года. Это трехэтажное современное здание площадью 8,9 тыс. кв. м и прилегающей территорией в 2,5 га. Учебное заведение оснащено современным технологическим, спортивным и компьютерным оборудованием. В частности, на рабочем месте каждого учителя предусмотрен специализированный автоматизированный комплекс, в который входит компьютер, соединенный либо с интерактивной доской, либо с дисплеем телевизора, а также множительная техника. Это позволяет учителю не только качественно подготовиться к уроку, но и системно использовать на уроках современные технологии обучения.

Для школы приобретен современный лингафонный кабинет, программное обеспечение которого позволяет использовать его и по прямому назначению – изучение иностранных языков, и при преподавании других предметов. Специализированные кабинеты – физики, химии, биологии, географии и др. – полностью отвечают современным требованиям.

На строительство школы было потрачено около 360 млн рублей, из них 289 млн – средства областного бюджета, 70,5 млн рублей – средства муниципального бюджета. Сюда вошли и проектные работы, и непосредственно строительные

работы, а также приобретение оборудования, мебели, инвентаря и прочее.

Школа – не единственный социальный объект, который вводится в эксплуатацию в Усть-Луге. В этом году начнется строительство детского сада и амбулатории для жителей нового города при порте.

Новый город Усть-Луга рассчитан на 34,5 тыс. жителей (с перспективой до 58 тыс.). В 2011 году подписано соглашение между правительством Ленинградской области и ОАО «ПортЖилСтрой» до 2015 года о реализации проекта первого пускового комплекса нового города в левобережной части Усть-Лужского сельского поселения. В 2012 году введено в эксплуатацию четыре многоквартирных жилых дома, планируется строительство еще трех.

## Основной проблемой для ближайших к порту населенных пунктов является недостаток социальных объектов. В ближайшие три года в пос. Вистино будут построены амбулатория с дневным стационаром и физкультурно-оздоровительный комплекс

**Променады в рамках сотрудничества**

Александр Дрозденко также принял участие в открытии променадов, построенных по обеим сторонам реки Наровы с российской и эстонской стороны в рамках программы приграничного сотрудничества Эстония – Латвия – Россия.

На празднике также присутствовали представители администраций Ивангорода и Нарвы, руководитель Межрегионального управления Министерства регионального развития РФ по Северо-Западному федеральному округу Михаил Караулов, министр по региональным делам Эстонии Сиим Кислер, генеральный консул Эстонии в Санкт-Петербурге Виктория Туулас, генеральный консул России в Нарве Галина Поважная, старейшина уезда Ива-Вирумаа Андрес Ноормяги, представитель про-

граммы «Россия-Латвия-Эстония» Унда Озолина.

«Открытие променадов – важный и далеко не последний шаг в обустройстве берегов Наровы как с российской, так и с эстонской стороны», – отметил в своем вступительном слове Александр Дрозденко. «Наша задача – продолжить эту работу – обустроить территорию, привлекательную для туристов и бизнеса, и создать место отдыха для жителей и гостей Ивангорода», – подчеркнул губернатор.

Как сообщает пресс-служба правительства Ленинградской области, грант-контракт о реализации международного проекта по строительству исторических набережных в Ивангороде и Нарве был подписан 17 января 2012 года. На основа-

нии него между администрацией муниципального образования город Ивангород и Нарвским департаментом экономического развития были подписаны партнерские и финансовые соглашения, согласно которым российская сторона для реализации проекта получила 1,1 млн EUR. Объем средств непосредственно на строительство променада составил 959,2 тыс. EUR. Строительство объекта началось 11 сентября 2012 года и должно было закончиться 11 марта 2014 года, однако было завершено раньше срока на пять месяцев. Объект был введен в эксплуатацию 8 октября 2013 года.

Построено 119 пог. м двухуровневого променада с освещением, обустроена прилегающая территория к нему, сделан спуск с Петроградской улицы непосредственно на променады, установлены скамейки и урны.



Фото: Пресс-служба правительства Ленинградской области



Фото: Пресс-служба правительства Ленинградской области

В Волосово губернатор оценивал ремонт школы и запуская шоколадную фабрику

## В Волосово наступит сладкая жизнь

**Ольга Фельдман** / В ходе рабочей поездки в Волосовский район губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко открыл новое предприятие – кондитерскую фабрику «Ленинградская», производящую конфеты и печенье, а также посетил среднюю школу № 1 города Волосово.

### Конфетное производство

Как сообщила пресс-служба областного правительства, строительство нового производства кондитерской фабрики началось в мае 2013 года. ООО «КФ «Ленинградская» взяло в аренду три здания общей площадью 2877 кв. м на территории Волосовской районной станции «Сельхозтехника». В них разместились производственные, складские и административные помещения. С вводом в эксплуатацию производства город получил 50 рабочих мест, планируется создать еще 120.

В ходе капитального ремонта инвестором полностью заменены инженерные коммуникации в зданиях, закуплено производственное оборудование, установлены пять поточных линий. На них будут выпускаться конфеты, печенье, шоколадная масса и глазурь.

Общий объем финансирования строительства фабрики составил 80 млн рублей. Руководство планирует вложить в развитие производства еще 600 млн рублей и построить рядом с действующей фабрикой цех по сортировке и хранению овощей.

Губернатор осмотрел производственные помещения, посетил кондитерский цех, запустил линию по производству глазури и познакомился с продукцией предприятия. Губернатора угостили шоколадными конфетами с сухофруктами, только что сошедшими с конвейера.

«У открытой сегодня кондитерской фабрики с символическим названием «Ленинградская» хорошее будущее, поскольку потенциальный рынок сбыта – Ленинградская область и Петербург, общее число жителей которых – 7 млн человек, – подчеркнул губернатор. – Все хотят купить что-то вкусное к чаю, на праздник или для хорошего настроения».

Александр Дрозденко напомнил, что в регионе ведется активная работа с инвесторами, уже действующими на территории области или планируемыми здесь свои проекты, открытая сегодня фабрика – пример успешного сотрудничества.

«Новая фабрика найдет себе достойное место на рынке, а само предприятие станет точкой роста для района», – отметила заместитель полномочного представителя Президента РФ в СЗФО Любовь Совершаева.

### Старая школа не хуже новой

Александр Дрозденко также посетил среднюю школу № 1 города Волосово. Интерес губернатора вызвали отремонтированные помещения школы – он осмотрел учительскую, бассейн, кабинеты начальной военной подготовки, основ безопасности жизнедеятельности и правил дорожного движения, библиотеку, гимнастический зал.

По мнению главы региона, школа в Волосово – хороший пример того, как даже в старом здании можно сделать современное учебное учреждение, отвечающее всем необходимым требованиям к организации учебного процесса и созданию комфорта для учеников и учителей. «На примере этой школы мы хотим посмотреть, как можно реконструировать областные школы. Регионального бюджета не хватит на реконструкцию всех существующих школ и строительство новых. Необходимо в рамках существующих зданий провести такую реновацию, чтобы школы приобрели современный вид», – сказал губернатор.

Как сообщила пресс-служба правительства Ленинградской области, школа была построена в 1987 году – это единственное общеобразовательное учреждение на постсоветском пространстве, возведенное по проекту кубинских архитекторов. «В мире таких школ всего три – на Кубе, в Алма-Ате и у нас, в Волосово», – отметил губернатор.

Школа рассчитана на 1035 мест, сейчас в ней обучаются 700 детей из самого

Волосово и близлежащих сельских поселений.

В школе обеспечены отличные условия организации образовательного процесса. Здесь функционируют четыре специализированных кабинета, укомплектованных современным оборудованием – класс ОБЖ и НВП, методический кабинет и кабинет правил дорожного движения. В рамках модернизации системы общего образования созданы четыре интерактивных класса, в том числе передвижной мобильный класс, специализированный класс начальной школы и кабинет планшетных компьютеров. Для учащихся работает бесплатная Wi-Fi зона.

В 2013 году школьная библиотека была оборудована современной системой видеоконференцсвязи, в рамках реализации учебного модуля «Рабочий зеленой зоны» реконструирована школьная теплица, проведен косметический ремонт бассейна, установлена система видеонаблюдения и оповещения по громкой связи. На укрепление материально-технической базы школы в прошлом году было выделено 10,5 млн рублей, из них 2,2, млн рублей – из областного бюджета.

Единственным слабым местом школы является кровля – губернатор пообещал выделить на ее ремонт в этом году средства из своего резервного фонда. «Мы сегодня принципиально договорились о выделении из резервного фонда губернатора необходимых для ремонта Волосовской школы средств, ремонт здания должен быть полным», – пояснил Александр Дрозденко.



Фото: Пресс-служба правительства Ленинградской области

## АСИ ИНФО | НОВОСТИ

### РАД продает шесть участков в Петербурге и Ленинградской области

На 3 апреля Российский аукционный дом назначил торги по продаже шести земельных участков общей площадью 7,5 га под коммерческое использование, передает [asinfo.ru](http://asinfo.ru).

Участки площадью от 0,15 до 2,3 га расположены в Шушарах, Каменке, Ручьях, Озерках, а также во Всеволожском и Ломоносовском районах Ленинградской области. Все они будут выставлены на торги отдельными лотами. Стоимость самого дешевого участка – 13,5 млн рублей, самого дорогого – 80 млн рублей.

«Все земельные участки предназначены для сельскохозяйственного использования. Однако расположение в непосредственной близости от крупных магистралей с оживленным транспортным потоком позволяет рассматривать их как объекты для дальнейшего девелопмента. При условии согласования коммерческого назначения участков они могут быть использованы для размещения объектов торговли, автозаправочных станций придорожного сервиса», – считает начальник департамента по работе с частными собственниками РАД Дмитрий Альбретин.

### Группа компаний «Аркада» вывела на рынок ЖК «Мандарин»

Строительная компания «Новые горизонты», входящая в группу компаний «Аркада», в феврале 2014 года открыла продажи в малоэтажном жилом комплексе «Мандарин», расположенном в Ленинградской области в пос. Низино, сообщает [asinfo.ru](http://asinfo.ru).

Жилой комплекс «Мандарин» представляет собой четыре 5-этажных каркасно-монолитных дома, в которых представлены различные планировки – от студий до двухкомнатных квартир. В феврале открылись продажи в первом доме комплекса «Литера 4», общая площадь помещений которого составляет 5883,6 кв. м. Планируемая строительная готовность данной литеры – сентябрь 2014 года.

### Получено разрешение на строительство третьей очереди ЖК «Созвездие» в Мурино

Строительная компания «Навис» получила разрешение на строительство третьей очереди жилого комплекса «Созвездие» во Всеволожском районе Ленинградской области. Срок сдачи намечен на II квартал 2015 года, передает [asinfo.ru](http://asinfo.ru).

Как уточнили в пресс-службе строительной компании, третья очередь станет отдельным корпусом нового жилого комплекса, строящегося юго-западнее станции метро «Девяткино». Корпус представляет собой 22-этажный дом, включающий четыре подъезда. Общая жилая площадь третьей очереди составит более 25 тыс. кв. м, количество квартир превысит 900. В комплексе представлен большой выбор квартир-студий различного метража, одно- и двухкомнатных квартир.

# Союз строительных организаций Ленинградской области

6

Строительный Еженедельник. Ленинградская область | 26 | 02 | 2014 |

www.lenoblsoyuz.ru

Тел.: (812) 333-18-82

ЛенОбСоюзСтрой  
На правах рекламы



Фото: Игорь Емелин

На Съезде строителей Ленинградской области правительство региона анонсировало новые схемы взаимодействия с застройщиками

## Ожидания оправдались

Татьяна Крамарева / VII Съезд строителей Ленинградской области оправдал настрой организаторов – ЛенОбСоюзСтроя – на свободную дискуссию и уважительное отношение участников к несовпадающим позициям по наиболее актуальным вопросам.

### Итоги года

Докладная часть о положении дел в строительном комплексе была сведена к кратким обзорам, представленным губернатором Ленинградской области Александром Дрозденко и главным федеральным инспектором аппарата полномочного представителя Президента РФ в Ленинградской области Татьяной Лукашук. Последняя подчеркнула, что Ленинградская область показала лучший результат, чем большинство регионов СЗФО, по одному из самых важных показателей – вводу жилья в эксплуатацию, который за 2013 год увеличился на 13%. Вместе с тем, констатировала Татьяна Лукашук, предпосылки кризисных явлений в сфере жилищного строительства преодолены не до конца. Вот лишь некоторые цифры. Сегодня в Ленобласти аварийный жилой фонд составляет 146,8 тыс. кв. м – это 750 домов, где живут около 9 тыс. граждан. На очереди в детские сады стоит 7791 ребенок, в том числе 2289 детей в возрасте от 3 до 7 лет.

По мнению Татьяны Лукашук, для улучшения ситуации необходимы комплексные меры по стимулированию корпоративных инвестиций в жилищное строительство и адресной поддержке граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий. Примером такого стимулирования главной федеральной инспектор назвала «диалог строительного бизнеса и власти, порой сложный, но обещающий принести позитивные результаты».

Со своей стороны, губернатор региона Александр Дрозденко напомнил участникам съезда о завершении в 2013 году ряда крупных инвестиционных проектов

и перечислил строящиеся промышленные объекты, с которыми правительство Ленобласти связывает надежды на дальнейшее улучшение социально-экономической ситуации на территории. «В 2014 году будет продолжен ряд инвестиционных проектов в сфере строительства. Это строительство кирпичного завода мощностью 65,6 млн штук кирпича в Ломоносовском районе, домостроительного комбината во Всеволожском районе, кирпичного завода мощностью 30 млн штук кирпича в Волховском районе, завода по производству деревянных домов мощностью 400 тыс. кв. м готового строения в Волховском районе», – рассказал губернатор. Кроме того, в планах завершение строительно-монтажных и ремонтных работ на 58 объектах социальной инфраструктуры. В частности, речь идет о 15 детских садах, 4 школах, 25 объектах физкультуры и спорта, 13 объектах здравоохранения, а также здании культурно-оздоровительного центра во Всеволожском районе.

Александр Дрозденко упомянул и о развитии проектов комплексного освоения

территории и малоэтажного строительства в Ленинградской области. «В этом году мы будем строить еще 32 малоэтажных жилых дома площадью более 40 тыс. кв. м. А вообще до конца 2014 года мы переселим 2,8 тыс. жителей 168 аварийных домов», – прокомментировал глава региона ближайший перспективы рынка малоэтажных жилых домов. Он также напомнил о крупнейших проектах комплексного освоения территории – в частности, в Новогорелово и Сертолово, где застраиваются участки в 66,5 га и 57 га соответственно.

Но наиболее важным итогом 2013 года, по его мнению, стала успешная реализация программ, которые на предыдущем съезде многие из застройщиков восприняли как утопичные.

«Нам удалось выработать правила игры, понятные всем на строительном рынке в Ленобласти. Большинство муниципальных образований утвердили ПЗЗ, а самое главное – мы предложили ряд программ, которые уже успешно реализуются. Мы анонсировали эти программы на VI Съезде строителей Ленобласти, и тогда часть из вас воспринимала эти обещания как нечто

трудно реализуемое», – констатировал Александр Дрозденко.

На съезде он анонсировал и новую программу, цель которой – заинтересовать строительные холдинги, занимающиеся в том числе производством строительных материалов, в росте объема налоговых поступлений в областной бюджет. «Мы предлагаем подписать новую программу тем крупным строительным компаниям и холдингам, кто имеет собственные мощности для производства строительных материалов, нерудных полезных ископаемых. Согласно предложению, прирост налогов в бюджет Ленобласти по сравнению с объемом 2013 года будет направляться в размере 50% на выкуп социальных объектов, которые вы же будете и строить при комплексном освоении территории», – заявил губернатор.

### Свободный микрофон

Открывая съезд, его модератор, президент ЛенОбСоюзСтроя Вячеслав Ершов призвал всех «с уважением относиться друг к другу, ценить время и силы». Его призыв был услышан. В ходе дискуссии, которая продолжалась чуть более часа, было затронуто не менее десятка глобальных для строительного комплекса Ленинградской области вопросов.

Возможность донести свои идеи до коллег и руководства региона воспользовались представители таких строительных компаний, как «Отделстрой», «Полис», «ЛенРусСтрой» и др.

Марк Окунь, генеральный директор ИСК «Отделстрой»:



– Меня беспокоит вот какой вопрос. Школы, детские сады будут строиться – сомнений нет. Но школа – это не только здание, это учителя, директор – те люди, которые и делают школу учебным заведением. К сожалению, быстро подготовить высокопрофессиональные дополнительные педагогические кадры на территории Ленобласти невозможно. Значит, надо создать такие условия, чтобы сюда приехали педагоги из других регионов. Что сегодня привлекательно для педагогов? Я разговаривал с директорами школ, учителями и пытаюсь представить их позицию. Привлекательно само по себе новое здание, обладающее очень серьезной инфраструктурой внутри: это дает возможности предоставлять кроме необходимых образовательных услуг еще и дополнительные. Жители новых районов – люди достаточно высокого социального уровня. Они ратуют за хорошее образование для своих детей и готовы за это платить. Следовательно, у школы есть возможность дополнительно зарабатывать и, как следствие, увеличивать доход учителей со среднестатистических 20-25 тыс. до 50 тыс. рублей.

Доходы могут формироваться и за счет предоставления во внеурочное время помещений школы муниципальному образованию под Дом культуры, Дом творчества и т. д. Сегодня у многих муниципалитетов есть желание, но нет помещений, чтобы все это организовать. Словом, новая школа должна работать как можно большее количество часов и предлагать как можно большее количество услуг людям, живущим на этой территории.

При этом необходимо оценить потребность в детских садах, школах и т. д.

### цифра

#### Строительный комплекс Ленобласти в цифрах

- 82,2 млрд рублей – общий объем работ по виду деятельности «Строительство» в 2013 году
- 43,8% – рост производства товарного бетона
- 9,3% – рост производства конструкций и деталей сборных железобетонных
- 10,9% – рост производства неметаллических минеральных продуктов
- 20,9% – рост объема добычи полезных ископаемых
- 32 тыс. рублей – средняя зарплата в отрасли на начало 2014 года

не с позиции соответствия нормативам обеспеченности социальными объектами, а с позиции их востребованности. Потому что если детские сады и школы не будут востребованы, то нагрузка по их содержанию ляжет на муниципальный бюджет.

Далее, застройщикам необходимо помочь в решении вопросов, связанных с передачей построенных квартальных дорог на баланс государству. Построены километры дорог, мы их содержим, но просто отдать их в чьи-то руки, формально подписав акт приема-передачи и передав проекты, мы себе позволить не можем. Мы хотим быть уверены в том, что дороги попали в надежные руки.

И еще. При проектировании мы закладываем обеспеченность водой, канализованием, электроэнергией по нормативам. А по факту жилой дом, полностью заселенный, потребляет воды и дает бытовых стоков в два раза меньше, чем по нормативам. Нормативные мощности котельной загружены на 60%, и подключить другие объекты нельзя, потому что котельные были построены именно для данных домов.

**Леонид Кваснюк, генеральный директор СК «Лен-РусСтрой»:**



– Все новое – хорошо забытое старое. Я прошел большую профессиональную школу, но не могу понять: почему бы, если у нас такое отставание по выдаче разрешений на строительство, не вернуться к тому, чтобы разрешение выдавал областной Госстройнадзор, как было раньше? Не было никаких тормозов, никаких очередей, потому что мы разговаривали со специалистами. Я бы попросил вернуться к этой модели, потому что в муниципальных образованиях настолько не хватает кадров, а если они приходят, они настолько некомпетентны!

Хотел бы также акцентировать внимание областных властей на подпрограмме «Стимулирование жилищного строительства». Это часть федеральной целевой программы «Жилище» на 2011-2015 годы, предусматривающая строительство школ, детских садов, некоторых дорог за счет совокупности средств федерального, регионального и местного бюджетов. Очень хотелось бы переговорить с кем-то из правительства на эту тему.

Андрей Нилов, заместитель генерального директора ООО «Полис», выразил обеспокоенность транспортной доступностью жилых кварталов, которые строятся между Мурино и Бутрами. «Сейчас застройку там ведут такие крупные компании, как Setl City, «Полис Групп», «Лидер Групп»,

«Арсенал», Normann и др. А транспортная доступность совсем не такая, какую хотелось бы видеть. Грубо говоря, никакая. Когда-то, когда строился КАД, была развязка в районе Гражданского пр. Теперь ее нет, но очень хотелось бы ее вернуть», – сказал представитель ООО «Полис». Он напомнил, что группа застройщиков отрабатывает эту проблему вместе с координационным советом по развитию транспортной системы Санкт-Петербурга и Ленинградской области. «Путь к решению, наверное, неблизкий, но хотелось бы привлечь именно к этой проблеме внимание областного правительства. В условиях регулярно возникающего коллапса на въезде в город в этом районе хотелось бы как временную меру открыть ранее существовавшую развязку, чтобы обеспечить временный проезд через КАД», – сказал Андрей Нилов.

**Ответы по существу**

Характерная деталь съезда: ни один из прозвучавших вопросов не остался без предметного, четкого ответа от представителей правительства Ленинградской области.

Так, губернатор Александр Дрозденко поддержал позицию Марка Окуня в отношении заблаговременной подготовки педагогических кадров для новых школ, которые возводятся по программе «Социальные объекты в обмен на налоги». Со своей стороны, вице-губернатор по строительству Георгий Богачев сообщил, что обсуждение этого круга вопросов с областным Комитетом общего и профессионального образования уже началось.

Предложение о возврате полномочий по выдаче разрешений на строительство Комитету государственного строительного надзора и экспертизы также вызвало позитивный отклик со стороны главы региона. Александр Дрозденко сообщил о совместной работе с губернатором Московской области над законодательной инициативой, которая наделит правительства соответствующих регионов правом вносить изменения в распределение полномочий между субъектом РФ и муниципалитетами. «В России есть две агломерации – Москва и Московская область и Санкт-Петербург и Ленинградская область. При этом у нас абсолютно разные структуры управления. У Петербурга, вы знаете, сквозное управление вплоть до районов, которыми фактически управляют лица, входящие в структуру правительства субъекта, плюс единый бюджет. У нас двухступенчатое управление, и полномочия, о которых идет речь, переданы на первый уровень. Мы хотим замкнуть на районный уровень, а затем и на правительственные структуры все, связанное с регулированием градо-



Производители стройматериалов приняли участие в выставке съезда

строительной деятельности, и, как следствие, все, что связано с ЖКХ», – рассказал Александр Дрозденко. Он подчеркнул, что рассчитывает на внесение изменений в федеральное законодательство в части наделения двух субъектов правом перераспределения полномочий уже к середине нынешнего года.

Что касается развязки в районе примыкания Гражданского пр. к КАД, Александр Дрозденко рассказал, что разрабатывается предпроект дополнительных развязок на КАД. «По проекту вообще должна быть параллельная КАД дорога-дублер, которая соединит территорию Мурино с территорией Бугров. Но дублер не будет работать без устройства дополнительного объезда», – прокомментировал губернатор. По его словам, правительство Ленинградской области рассматривает возможности стро-

ительства платной магистрали (или платного виадук) в районе Мурино, чтобы снять нагрузку в направлении Нового Девяткино, Кузьмоллово. «Уже поступили предложения от компаний, которые готовы в рамках ГЧП построить такой виадук. Но насколько у нас такой механизм заработает, насколько его поддержат владельцы транспортных средств, мы пока для себя вывод не сделали», – сказал Александр Дрозденко.

Со своей стороны, комментируя итоги съезда, Георгий Богачев отметил, что все заданные участниками мероприятия вопросы станут предметом пристального рассмотрения в правительстве Ленинградской области. Вице-губернатор по строительству также признал, что тема возможного изменения нормативов потребления ресурсов была для него неожиданной.

**МНЕНИЕ**



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

– В генпланах Ленинграда 1974-го, 1982 года предусматривалось продолжение проспекта вдоль железнодорожной ветки в обход Мурино, Девяткино и Бугров с выходом до Токсово.

К сожалению, в последней версии Генплана Санкт-Петербурга продолжение Гражданского пр. исключено. В то же время в КАД заложен необходимый технологический проезд (прокол), поскольку и в советские времена предполагалось строительство большого жилого массива от Мурино до Бугров. И в рамках Координационного совета по развитию транспортной системы Санкт-Петербурга и Ленобласти продолжение Гражданского пр. фигурирует как первоочередное мероприятие.



Совет экс-вице-губернаторов



Много времени на съезде было отведено для дискуссии между чиновниками и застройщиками, в зале был организован «свободный микрофон»

# Георгий Богачев: «Время градостроительных войн прошло»

**Дарья Литвинова** / «Строительный» вице-губернатор региона Георгий Богачев рассказал нашей газете о достижениях прошлого года и о планах правительства области по развитию взаимодействия с застройщиками. ➔

– Георгий Игоревич, процесс внедрения новой градостроительной политики в регионе поначалу не обошелся без конфликтов власти и застройщиков. Как сегодня складываются отношения со строительными компаниями?

– Можно с уверенностью констатировать, что сегодня все основные конфликты с застройщиками исчерпаны, и мы входим в спокойный режим работы. Многие из тех, кого в начале года мы называли хулиганами, готовы вставать под знамена градостроительной политики, которую мы осуществляем. Период «градостроительных войн» закончен.

Завершился и самый затяжной спор – с компанией НСС. Шведскому застройщику, возводящему комплекс в Мурино, в декабре прошлого года были отменены разрешительные документы, так как характеристики проекта противоречили региональным нормам градостроительного проектирования. В итоге правительство и муниципалитет предварительно согласовали отклонения от РНГП в части этажности, а застройщик пошел на серьезные уступки, существенно снизив площадь возводимого жилья и заявив о готовности построить детский сад и участвовать в софинансировании строительства школы. Изменения будут рассмотрены на ближайшем заседании Градсовета региона. Договоренности будут оформлены в конкретные соглашения и нормативные акты в ближайшее время.

Мы полностью достигли взаимопонимания с «СУ-155». Компании «О2 Девелопмент», «Навис», «Полис Групп» начали с нами диалог.

Трудно измерить атмосферу партнерства и доверия, но цифры говорят сами за себя. Кроме почти двукратного превышения объема строящегося жилья по сравнению с показателями прошлого года (4,7 млн кв. м на начало 2014 года, против 2,6 млн кв. м на начало 2013 года) мы наблюдаем лавинообразный рост строительства соцобъектов по нашей программе «Социальные объекты в обмен на налоги». Всего сейчас на разных стадиях строительства находятся 13 детских садов (всего на 1320 мест) и четыре школы (всего на 3700 мест). «Передовики» нашей программы – компании «Отделстрой» и «Строительный трест», «Полис Групп», «Арсенал-Недвижимость», «Сэтл Групп», «ЦДС».

Всего за 2013 год предприятия всей стройиндустрии перечислили в бюджет области почти 8,5 млрд рублей. Причем «прирост» налогов за год составил почти 40%. Доля застройщиков в этом объеме сравнительно невелика – 632 млн, но динамика очень впечатляет – это в три раза больше, чем в 2012 году.

– Какие новые варианты сотрудничества вы готовы предложить застройщикам?

– Сейчас мы обсуждаем новую модификацию программы «Соцобъекты в обмен на налоги» – возможность «вернуть» застройщику 50% уплаченных сверх обычного объема налогов. Суть нового предложения такова: мы рассчитаем общий объем налоговых отчислений девелопера и аффилированных с ним компаний (единую группу лиц в понимании закона) в консолидированный бюджет Ленобласти за 2013 год. Примем его как базовый. Если



в следующем году группа увеличит налоговые поступления в бюджет, то половина от этого увеличения пойдет на выкуп построенных девелопером соцобъектов. Это своего рода спешпредложение для тех, кто не является застройщиком, но входит в группу компаний и заплатит налоги в Ленинградской области.

С помощью какой схемы увеличить свою налоговую базу – застройщик выберет сам. Здесь существует несколько схем, они всем известны. Например, перемещение центра прибыли дочерних компаний застройщика в область. Это будет выгодно многопрофильным холдингам, у которых есть

**Всего за 2013 год предприятия всей стройиндустрии перечислили в бюджет области почти 8,5 млрд рублей. Причем «прирост» налогов за год составил 40%**

другие направления бизнеса кроме строительства жилья, например ЛСР, Setl Group, «УНИСТО Петросталь», «Полис Групп», «Ленстройтрест», Гатчинский комбикормовый завод и др.

Пока новая схема возврата налогов не получила официального оформления. После детальной проработки она будет вынесена на заседание нашего Координационного совета. Юридической основой для этой схемы, как и в случае с «Детскими садами в обмен на налоги», послужит разработанное нами соглашение.

– Как регион планирует решать проблему обеспечения льготников доступным жильем?

– Строительство жилья эконом-класса для льготников – большая проблема. Мы должны выполнить соответствующее поручение президента. При этом ценовая планка определена в 34 тыс. рублей за «квадрат». И понятно, большого количества застройщиков, желающих продать нам квартиры по таким ценам, не возникает.

В то же время у землевладельцев (которые зачастую являются и застройщиками) они работают с ними в тесном контакте) есть большая потребность в переводе земель из одной категории в другую. Однако сам перевод влечет за собой воз-

никновение бюджетных обязательств на большие деньги. Было бы очень просто установить плату за перевод, но закон этого не позволяет. Создается патовая ситуация: застройщику перевод нужен, а региону – крайне невыгоден.

Таким образом, мы планируем предложить застройщикам упрощенный механизм перевода земли из категории сельскохозяйственного назначения в категорию жилой застройки в обмен на возможность приобретения у них жилья для льготных категорий граждан.

Схема предполагает выкуп правительством Ленобласти жилья у застройщиков по цене примерно 34 тыс. рублей за «квадрат» (30 тыс. – стоимость жилья, и 4 тыс. – компенсация за инженерные

сети), а в качестве возмещения затрат застройщик получит возможность перевести земли из категории сельскохозяйственного назначения в категорию жилой застройки. Предполагаемая пропорция составит 300 кв. м за 1 га земли сельскохозяйственного назначения, переведенной в категорию жилой застройки. По нашим расчетам, при такой пропорции «нагрузка» на 1 кв. м для застройщика составит порядка 800 рублей.

Пока схема еще официально не оформлена и требует детальной проработки. Но если она заработает, мы надеемся до 2017 года получить от застройщиков около 300 тыс. кв. м. Эта схема поможет создать нам фонд недорогого, но при этом качественного и востребованного жилья для льготных категорий граждан.

Я думаю, эта схема будет интересна крупным застройщикам – «Главстройкомплекс», ЛСР, Setl City, «ЦДС» и др. Ведь заявок на перевод земель в регионе очень много – в общей сложности застройщики хотели бы получить около на 10 тыс. га.

– Федеральный бюджет предусматривает выделение средств Ленобласти на строительство трех путепроводов между Выборгом и Каменногорском. Каковы ваши дальнейшие шаги?

– Получение федерального финансирования строительства этих путепроводов – наша большая победа. Для того чтобы это решение было принято, постаралось очень много людей. Прежде всего, я хотел бы отметить министра транспорта Максима Соколова и губернатора Александра Дрозденко, которые своими энергичными действиями сделали все, что было в их силах, чтобы данный проект стал возможным.

Очень сложно получить федеральные средства на региональные проекты с такой большой долей софинансирования. А это 95%! Теперь мы должны показать, что мы сможем вовремя освоить эти средства. На сегодняшний момент проект первого путепровода уже получил положительное заключение Главгосэкспертизы технической части. В течение двух месяцев мы получим заключение по сметам, и можно будет начинать строительство.

Разумеется, стоимость путепроводов гораздо больше, но мы надеемся, что после получения всех необходимых документов и прохождения проектом предписанных законом стадий мы получим все требуемые средства.

– Георгий Игоревич, а как развивается ситуация в Девяткино?

– Новодевяткинское сельское поселение стало проблемной точкой на карте Ленинградской области, поскольку руководство поселения принимает свои собственные градостроительные нормы, идущие вразрез с областными. Для застройщиков устанавливаются поборы. Только заплатив, компании получают разрешение на ввод объектов в эксплуатацию. Случай с домом компании «Арсенал», которая оказалась заложником этой ситуации, не единственный – компания «УНИСТО Петросталь» уже вывела там дом через суд. Сейчас мы вместе с Комитетом областного госстройнадзора подготовили все документы, и ЛенОблСоюзСтрой обратился с соответствующим заявлением в прокуратуру.

# Спрашивали – отвечаем

**Татьяна Крамарева** / Съезд строителей Ленинградской области показал: чем более конструктивен диалог между застройщиками и региональной властью, тем больше возникает вопросов, связанных с дальнейшим совершенствованием правил игры и развитием регионального строительного рынка. Насколько предметными были вопросы, настолько же конкретными оказались и ответы губернатора Ленинградской области Александра Дрозденко. ➔

– На какую дальнейшую реакцию правительства можно рассчитывать в связи с отказом администрации Новоевлятинского поселения выдавать разрешение на ввод двух жилых домов компании «Арсенал»?

– Взаимоотношения между администрацией поселения и рядом застройщиков действительно сложные. Одна из причин – это желание (абсолютно понятное и, наверное, абсолютно справедливое) построить новый, современный Дом культуры. Вариант, по которому пошла администрация поселения, – сбор на отдельный счет (в отдельный фонд) добровольных пожертвований на строительство данного объекта. Во-первых, на мой взгляд, надо было нам провести совместные переговоры. Дом культуры – тоже социальный объект, и мы могли его включить в нашу программу «Соцобъекты в обмен на налоги», учесть поступление местных налогов и цивилизованно принять решение о его строительстве. (В принципе, юридически это еще возможно сделать.) Как следствие, ряд компаний связывает возникновение сложностей во взаимодействии с местной администрацией с решением о неучастии в фонде добровольных пожертвований. Я не готов утверждать, что это так. Потому что одна из версий, в частности по ситуации с объектами «Арсенала», заключается в том, что там реальная возможность подключения к стокам – условно говоря, 1000 куб. м, а объемы заявлены в два раза больше, и это основная причина отказа в выдаче разрешения на ввод, как мне сегодня объясняет Дмитрий Майоров (глава администрации Новоевлятинского поселения – прим. ред.). Мы договорились, что специалисты комитетов по строительству и по ЖКХ и транспорту объективно оценят обстановку и выдают рекомендацию, более четко обозначив свои позиции.

– Возможно ли пересмотреть нормы потребления (например, тепла, горячей и холодной воды) в связи с тем, что фактическое потребление существенно меньше?

– Сегодня в каждом районе у нас есть управляющие компании, которые уже не один год работают достаточно эффективно. Имею в виду, что они достигли практически стопроцентной установки приборов учета. Давайте запросим у таких управляющих компаний для полноты картины данные о нескольких десятках домов. Пусть хотя бы за последние три года предоставят данные. Мы сравним их с существующими нормативами, чтобы понимать, стоит ли выходить с законодательной инициативой.

– Рассматривался ли в правительстве Ленобласти вариант пополнения бюджета через введение нового сбора на создание социальной (а возможно, кстати, и инженерной) инфраструктуры? Налогоплательщиками могли бы быть юридические лица и предприниматели, работающие на территории Ленобласти. А налоговая база могла бы быть рассчитана исходя из комплексного плана развития территории Ленинградской области.

– Моя принципиальная позиция такова, что создание любого дополнительно-



У застройщиков еще немало вопросов к власти

го налогового сбора, благотворительного фонда или иного фонда, куда компания-застройщик будет отчислять живые деньги для последующего выкупа и строительства социальных объектов, – не совсем правовая схема.

Чем привлекательна наша схема? Тем, что компания платит налоги в бюджет, то есть выполняет свои обязательства. А мы за счет того, что компания регистрируется и мы получаем дополнительные доходы в виде бюджетных поступлений, выкупаем социальные объекты. Тем самым мы также напрямую исполняем свои обязанности. Когда мы просим юридическое лицо на что-то еще отчислять деньги (добровольно либо в виде местного сбора или налога), это неправильно. Тогда бизнес не будет заинтересован в развитии. И как раз тогда на стоимость квадратных метров и ляжет удорожание в виде отчисления живых денег в дополнительные фонды.

Что касается страхов некоторых компаний, что им не хватает налогов для выкупа социальных объектов, мы уже не раз эту тему обсуждали. Если вы построите детский сад, а ваши отчисления налогов составят, к примеру, 50 млн рублей, при том что детский сад стоит 150 млн рублей, мы готовы вносить арендную плату за объект минимум на уровне амортизационных отчислений до тех пор, пока у вас не появится объем налоговых отчислений, равный сумме выкупа этого детского сада. Либо мы будем готовы частично выкупить детский сад и, например, создать компанию для управления им.

Возможен и досрочный выкуп объекта. У нас такие формы есть. В конце прошлого года мы получили поддержку из федерального бюджета как один из субъектов, выполняющий программу по строительству детских садов. Этот бонус мы использовали на то, что, например, выкупили детский сад в Гатчине у бывшего комбинаторного завода. Компания вообще не участвует в программе «Социальные объекты в обмен на налоги». Но нам был нужен детский сад в Гатчине, а инвестор в это время строил детский сад с полным

оснащением, намереваясь использовать его как коммерческий. Но сошлись интересы, и мы объект выкупили.

– Как регион предполагает развивать строительство дорог и дорожной инфраструктуры?

– Проблема логистики станет для нас основной в ближайшие годы. С развитием жилищного строительства дороги будут загружены так, что возникнет перманентное состояние Садового кольца как минимум в 10-километровой зоне вдоль КАД. Но рассчитывать, что мы построим дороги за счет собственных средств, нереально: объем Дорожного фонда Ленинградской области равен всего 7 млрд рублей. Без федерального финансирования нам это не осуществить.

Мы находимся в начале пути. Мы впервые начали получать серьезные деньги из федерального бюджета. Мы получили средства на виадук в Гатчине, Выборге – это уже миллиарды рублей. Сейчас ведем переговоры по ряду других объектов. Необходимо срочно реконструировать мост через реку Волхов в районе Киришей. Нужен альтернативный существующему мост через реку Свирь: через два года движение по Свирской плотине перекроют, поскольку там начались конструктивные изменения.

Мне кажется, что реальная схема создания этих и других крупных дорожных объектов – ГЧП. У нас есть идея строить основные магистрали и развязки в альтернативу существующим на платной основе. И ряд компаний выразил готовность участвовать в таких проектах. Например, есть предложение по Всеволожскому виадuku.

Рассматриваем и другой вариант решения (пока для нас рискованный, учитывая общемировую нестабильную финансовую тенденцию). Это контракт жизненного цикла до окупаемости за счет возврата инвестиций: компания за счет привлеченных средств строит дорогу, а затем в течение 7-10 лет за дорогу рассчитываются, естественно, с учетом банковских процентов и затрат на содержание дороги.

## НОВОСТИ

### Setl Group привлекла МБСП для финансирования строительства ЖК «GreenЛандия»

Setl Group получила кредитную линию в Международном банке Санкт-Петербурга на строительство второй очереди ЖК «GreenЛандия», который возводится в Мурино, на границе с Петербургом. Кредит с общим лимитом 2 млрд рублей предоставлен на три года, сообщает пресс-служба компании Setl Group.


Вторая очередь ЖК «GreenЛандия», строительство которой началось в августе 2013 года, состоит из трех домов общей площадью 114 тыс. кв. м. В этих зданиях расположатся 1867 квартир, а также два встроенных детских сада на 110 мест каждый. Ввод в эксплуатацию намечен на II квартал 2016 года. «Setl Group работает с Международным банком Санкт-Петербурга уже три года, – комментирует генеральный директор Setl Group Ян Изак. – Благодаря МБСП мы успешно реализовали не только девелоперские, но и генподрядные проекты». «Сотрудничество Международного банка Санкт-Петербурга и Setl Group является примером эффективной работы по развитию экономики и социальной инфраструктуры Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Банк готов к реализации аналогичных проектов как в строительстве, так и в других отраслях», – комментирует президент МБСП Сергей Бажанов.

### Российские инвесторы заселяют индустриальный парк Greenstate

Компания «ЮИТ Лентек» и два российских инвестора подписали договоры купли-продажи земельных участков на территории индустриального парка Greenstate в Ленинградской области.

Участок площадью 1,88 га в южной зоне индустриального парка Greenstate был приобретен российской компанией ООО «Триэр СПб» под строительство производственно-складского комплекса. В новом комплексе будет размещен торговый склад с объемом грузооборота 1000 тонн в месяц. Планируется открыть также новый учебно-производственный центр для хлебопеков и кондитеров. Кроме того, в планах на будущее – строительство производственного корпуса, где предполагается выпускать сухие смеси, сухие гели, кондитеры и другие добавки для выпечки хлеба и кондитерских изделий. В 2015 году компания «Триэр СПб» приступит к проектированию комплекса. Операционную складскую деятельность планируется начать в 2016 году. Открытие производственно-складского комплекса позволит обеспечить рабочими местами около 70 человек. В северной части индустриального парка Greenstate участок площадью 0,7 га приобретен группой частных российских инвесторов под строительство производственного здания. Предполагается разместить на этом участке завод по производству вакуумного оборудования. В текущем году будет вестись подготовка участка, и одновременно планируется приступить к проектированию будущего производственного комплекса.

# Утверждать генпланы станет проще

**Татьяна Крамарева /** Правительство Ленобласти против включения больших массивов земель сельхозназначения в границы населенных пунктов, в особенности под многоэтажное строительство, поскольку это влечет нагрузку на бюджет в пределах 30-50 млн рублей на 1 га. Об этом заявил вице-губернатор по строительству Георгий Богачев при подведении итогов работы областного Комитета по архитектуре и градостроительству (КАГ) в 2013 году. 

Профильный вице-губернатор высоко оценил работу КАГ в минувшем году. «Мы, может быть, даже сами не понимаем, насколько это была большая и серьезная работа», – сказал Георгий Богачев и констатировал, что, несмотря на «регламентные войны», разгоревшиеся на рубеже 2012-2013 годов, практически в каждой спорной ситуации удалось прийти к компромиссу. «Что-то поправили, где-то пошли навстречу, и в итоге некоторые территории, возможно, мы даже спасли от хаотичной и непредсказуемой застройки, которая имела явный уклон в многоэтажное жилищное строительство и не предусматривала необходимой социальной и инженерной инфраструктуры», – уточнил вице-губернатор.

Представители регионального правительства признали, что за нынешними градостроительными трудностями стоят и упущения областных властей. «Наверное, Ленинградская область не совсем успела подготовиться к лавине жилищного строительства, кото-

рая хлынула на сопредельные с Санкт-Петербургом территории два года назад», – сказал, в частности, Георгий Богачев. А председатель Комитета по архитектуре и градостроительству Евгений Домрачев упомянул о первоначальном недостаточном внимании регионального правительства к деятельности муниципальных образований по разработке генеральных планов поселений.

## В отсутствие утвержденных ПЗЗ муниципалитеты не смогут выдавать разрешения на строительство

Теперь правительству предстоит продумать механизмы финансирования этой деятельности (в объеме около 33 млн рублей), поскольку в 32 поселениях работы либо задерживаются, либо не ведутся вообще из-за отсутствия средств для этого в местном бюджете, однако прямые дотации из регионального бюджета запрещены Бюджетным кодексом РФ.

Комментируя эффект от утвержденных в мае 2012 года региональных нормативов градостроительного проектирования, которые заложили основу нынешней градостроительной политики региона, Георгий Богачев назвал «приемлемой» среду проживания, которая создается сегодня во Всеволожском районе, и «вполне комфортной» – жилую среду кварталов в Ломоносовском районе (Новогорелово,

Новоселье). Проблемной точкой на карте Ленинградской области профильный вице-губернатор обозначил Новодевяткинское сельское поселение.

Георгий Богачев призвал все муниципальные образования Ленинградской области к скорейшему завершению работы, связанной с принятием генеральных планов поселений. В ближайшее время порядок их согласования, а особенно

внесения изменений в уже утвержденные документы, будет упрощен: соответствующие поправки в постановление правительства Ленинградской области уже подготовлены. «Призываю принять генпланы в том виде, в каком они есть, чтобы система документов территориального планирования была целостной», – заявил вице-губернатор по строительству. Со своей стороны, председатель КАГ уточнил, что для удешевления стоимости работ необязательно разрабатывать топографическую съемку, готовить генеральный план на территорию всего поселения, включая земли лесного фонда и сельскохозяйственного назначения. «Достаточно, чтобы закрыть этот вопрос, подготовить генеральный план на административные центры поселений или территории, где ожидается активная


градостроительная деятельность», – сказал Евгений Домрачев.

На 1 февраля были обеспечены генпланами 80 поселений, включая Сосновоборский городской округ, – это 44% от общего количества муниципальных образований в области. Напомним, при отсутствии генпланов с начала нынешнего года муниципалитеты ограничены в регулировании земельных отношений. В частности, они не имеют права принимать решения о резервировании земель, об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных (муниципальных) нужд, о переводе земель в другую категорию и некоторые другие принципиальные решения. А в отсутствие утвержденных Правил землепользования и застройки (ПЗЗ) городские поселения с начала года и сельские с 1 июня лишены права выдавать разрешения на строительство, за исключением реконструкции объектов местного значения либо объектов капитального строительства на участках, на которые не устанавливаются градостроительные регламенты, и в иных предусмотренных законом случаях. Кроме того, муниципальные образования не смогут предоставлять участки под строительство, находящиеся в муниципальной либо государственной собственности (за исключением описанных выше) и принимать решения об изменении видов разрешенного использования земель.

### МНЕНИЕ



**Георгий Богачев, вице-губернатор Ленинградской области по строительству:**

 – Мы по-прежнему не согласны с той «градостроительной» политикой, которую проводит Новодевяткинское поселение. Мы будем и впредь обращаться в надзорные органы, главным образом в прокуратуру, будем обращаться в суды – очередной иск уже подготовлен. Нам кажется, что в Новодевяткинском поселении порядок надо наводить не так, как считает местная администрация.

### цифра

# 30-50

млн рублей – нагрузка на бюджет на 1 га земель сельхозназначения, включенных в границы поселения

## ППТ как камень преткновения

**Татьяна Крамарева /** Сегодня из 19 муниципальных районов Ленобласти схемы территориального планирования утверждены в 17. В ближайшее время список пополнит Волосовский район. Больше всего времени потребуются на это в Кировском районе.

По словам главного архитектора района Валерия Максимова, задержки связаны с отсутствием в поселениях исходных материалов, необходимых для подготовки конкурсов на разработку генеральных планов. Еще одним неблагоприятным фактором Валерий Максимов назвал ограниченное число организаций, способных выполнить проекты генпланов «качественно, в сроки и по приемлемой цене». Особо главный архитектор Кировского района отметил

множество неточностей в данных Росреестра (о категориях земель, их правовом статусе). «В Росреестре практически отсутствуют до сегодняшнего дня сведения о зоне ограниченных территорий, таких как водоохранная зона, прибрежные защитные полосы, санитарная защитная зона и другие, которые не позволяют качественно определить функциональные зоны во время разработки генеральных планов», – добавил Валерий Максимов. Комитет по архитектуре и градостроительству не ограничился подведением итогов работы за год, но также выступил с инициативой, которая благотворно скажется на качестве проектов планировки территории (ППТ), которые пока вызывают наиболее оживленные дискуссии. «До утверждения генпланов ППТ готовились и, наверное,

будут готовиться в основном собственниками земельных участков. У муниципальных образований не было четких критериев, в каких границах должны готовиться эти проекты, потому что основными заявителями были юридические и физические лица. В результате мы видим, что задачи, установленные для ППТ градостроительным законодательством, решаются не в полной мере», – констатировал Владимир Демин, заместитель председателя КАГ. Он напомнил, что проекты планировки должны выделять элементы планировочной структуры путем установления красных линий, устанавливая параметры развития этих элементов и определять зоны планируемого размещения объектов. Комитет по архитектуре и градостроительству предлагает разработать и утвердить

органами местного самоуправления план подготовки ППТ. «В составе такого плана должна быть схема границ участков будущих проектов планировки. Таким образом, имея утвержденную схему,


муниципалитет будет иметь полное право отказывать юридическим и физическим лицам в разработке проекта планировки в границах их участков: они должны определять границы в соответствии с утвержденным планом», – прокомментировал Владимир Демин. Он также подчеркнул: превы-

шение требований РНП по предельным плотностям в границах элементов планировочной структуры Комитет по архитектуре и градостроительству будет рассматривать как нарушение градостроительного законодательства и основание для выдачи предписания муниципалитету об отмене ППТ.

### МНЕНИЕ



**Евгений Домрачев, председатель Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области:**

 – Мы даем рекомендации, не узурпируя власть. Все равно право утверждения в соответствии с законом остается у муниципалитета, но не доводите, что называется, до судебных разбирательств. И не практикуйте двойные стандарты. Скажем, на Градостроительном совете рассматривался проект планировки по Сертолово, который я уже упоминал как один из качественных. В то же время администрация Сертолово проводит сейчас публичные слушания по территориям (30 га и более 40 га) проектов планировки в обход, по сути дела, КАГ как контрольно-надзорного органа. Мы все равно в рамках полномочий будем это контролировать. И в случае нарушений будем подавать исковое заявление об отмене проектов планировок как не соответствующих региональным и федеральным нормативам.

# «Жилпроект» обозначил тенденции рынка жилья

Прошедшая 8-9 февраля выставка-семинар «Жилищный проект» еще раз подтвердила статус значимого мероприятия на рынке недвижимости. В работе выставки приняли участие около 260 компаний. В рамках деловой программы состоялось более 70 мероприятий. «Жилпроект» посетило порядка 30 тыс. человек. Успеху содействовал ряд факторов: высокий спрос среди петербуржцев на жилье, грамотно выбранная площадка в Ледовом дворце, поддержка мероприятия ведущими СМИ и участие в деловой программе ведущих экспертов рынка. Президент корпорации «Адвекс. Недвижимость» Александр Романенко считает, что выставка позволяет тысячам горожан узнать о своих возможностях в условиях современного рынка. «Без преувеличения можно сказать, что именно благодаря «Жилищному проекту» растет число людей, находящихся оптимальное решение своей жилищной проблемы», – добавляет он.

Наиболее актуальными в феврале оказались вопросы приобретения строящегося жилья. Среди посетителей «Жилищного проекта» было довольно много частных инвесторов, которые хотели бы приобрести квартиру в новостройке для последующей ее перепродажи или сдачи в аренду. **Генеральный директор ООО «ЦРП «Петербургская недвижимость» Олег Пашин** комментирует: «Уже в который раз мероприятие собирает обширную аудиторию. Спрос на квартиры на первичном рынке остается на очень высоком уровне как среди тех, кто приобретает недвижимость для собственного проживания, так и среди инвесторов, которые рассчитывают сохранить и преумножить сбережения». По мнению экспертов, жилье в строящемся доме за год дорожает примерно на 20%. Таким образом, за время строительства дома, которое обычно занимает около двух лет, инвестор получает 40% прибыли. На семинарах посетителям рассказали о схемах приобретения квартир на первич-



ном рынке, сопутствующих рисков, о ценовой ситуации и тенденциях рынка. Участники экспозиции продемонстрировали свои строящиеся и уже введенные в эксплуатацию объекты. Познакомиться с качеством новостроек потенциальные покупатели смогли в рамках автобусных туров. Участники побывали на строящихся объектах Калининского и Красносельского районов города, на стройплощадках ЖК «Новый Оккервиль» и «Семь столиц» в Кудрово, «Муринский посад» и «Новое Мурино». Не секрет, что цена приоб-

ретаемого жилья зависит от его месторасположения и развития района. В связи с этим состоялся ряд семинаров, посвященных обзору социальной, торговой и транспортной инфраструктуры районов Петербурга. Еще одна возможность заработать на рынке жилья – купить недвижимость в апарте-отеле и сдавать ее в аренду – помещая или посуточно. Апарта-отели расположены в престижных и развитых районах города, только продаются в них не жилые квартиры, а по сути гостиничные номера (коммерческая недвижимость). Любый инвестор

может приобрести там одно или несколько помещений и сдавать в аренду. Деловая программа «Жилищного проекта» включала в себя семинары по городской, загородной и зарубежной недвижимости. Все посетители бесплатно получили путеводитель по выставке – справочник. В этом уникальном издании содержится полезная и подробная информация ко всем тематическим семинарам, расписание мероприятий и данные компаний – участниц выставки. Для посетителей также работали консультационные центры по загородной и зарубежной недвижимости, проводились мастер-классы и презентации. Значительный интерес к деловой части мероприятия обусловлен тем, что программа разрабатывается и корректируется по результатам анкетирования, которое проводится на выставке. Подобные маркетинговые исследования позволяют выявить, какие темы наиболее актуальны для горожан. На последующих выставках

эти темы освещают ведущие эксперты рынка недвижимости. По мнению участников выставки, мероприятие способствовало установлению и развитию партнерских связей, заключению коммерческих сделок. **Генеральный директор агентства недвижимости «Итака» Сергей Галалу** уверен, что «Жилпроект» способствует развитию компании на рынке. «Для представителей риэлторского бизнеса участие в выставке – это прежде всего общение с реальным покупателем, обмен опытом, обсуждение возможных путей развития и совершенствования отрасли, внедрения современных технологий

и инноваций», – говорит Сергей Галалу. По словам **руководителя выставки Владимира Николаева**, эффективность выставки обусловлена несколькими причинами. К участию привлечены лидеры строительного, риэлторского и банковского бизнеса. Масштабная рекламная кампания, деловая программа, сформированная с учетом рыночных тенденций, удачное время проведения мероприятия гарантируют мощный поток посетителей. «Таким образом, мы создаем площадку, где покупатели находят предложение, а компания – реальных клиентов. Это и есть слагаемые успеха «Жилищного проекта», – уверен Владимир Николаев.

## ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ

Следующая выставка-семинар состоится 19-20 апреля в СКК. Дополнительная информация на сайте ЖИЛПРОЕКТ.РФ и по тел. (812) 346-57-98. При подготовке статьи были использованы материалы brn.ru.

НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ



ПОЛУЧИТЕ БЕСПЛАТНЫЙ БИЛЕТ НА САЙТЕ  
[WWW.Y-EXPO.RU](http://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

**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**

ИТТЕРИИ И ИНТЕРЬЕРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА АЛЬТЕРНАТИВА ГОРОДУ

**XVII выставка**

САЛОН ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Генеральный партнер  
Ярмарки недвижимости

**ГРУППА КОМПАНИЙ ЦДС**

Официальный спонсор  
Ярмарки недвижимости

**УНИСТО Петрозаводск**

Спонсор деловой программы  
Ярмарки недвижимости

**Development**

Стратегический партнер  
Ярмарки недвижимости

**РЕЗУЛЬТАТЫ ИЛИ НЕ ПОЛУЧАЮТ ИТОГОВЫЕ ВЫСТУПИЛИ**

Спонсор «Путеводителя по рынку недвижимости»

**ИРС Недвижимость**

Спонсор бесплатного проезда

**АРСЕНАЛ НЕДВИЖИМОСТЬ**

Wi-Fi спонсор  
Ярмарки недвижимости

**albeon**



**ИНТЕРСТРОЙЭКСПО**

МЕЖДУНАРОДНАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ ВЫСТАВКА

[www.interstroyexpo.com](http://www.interstroyexpo.com)

0+

**9-12 АПРЕЛЯ 2014**

Санкт-Петербург

МЕСТО ПРОВЕДЕНИЯ | Ленэкспо

**ГЛАВНАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ ВЫСТАВКА СЕВЕРО-ЗАПАДА**

**15 693 посетителя**

**более 19 000\* м<sup>2</sup>**

**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](mailto:build@primexpo.ru)

Организаторы:

**primexpo** | **ИТТ** | **СКОУП Р.С.**

+7 (812) 380 60 14, [build@primexpo.ru](mailto:build@primexpo.ru)

Генеральный информационный партнер

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ**

Генеральный партнер по Северо-Западу

**АСТ-ИНО**

Генеральный партнер по Северо-Западу

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ**

Генеральный партнер по Северо-Западу

**АСТ-ИНО**

Генеральный партнер по Северо-Западу

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ**

РЕКЛАМА

## НОВОСТИ

## НСС меняет проект

НСС и правительство Ленинградской области согласовали дальнейшую судьбу северной группы (5-8-я очереди) жилого комплекса «Эланд» в Мурино.

Компания и правительство Ленинградской области пришли к согласию по ключевым характеристикам проекта. Компромиссное решение включает уменьшение количества возводимых квадратных метров в комплексе «Эланд» на 20 800 кв. м путем отказа от строительства одного из жилых домов (9-я очередь) на 13 300 кв. м и снижения этажности двух жилых корпусов до 18 этажей на 7500 кв. м. Также предусмотрено расширение планируемого на территории комплекса ДОУ с 160 до 236 мест. НСС осуществит проектирование и строительство детского сада. Кроме того, принято решение об участии НСС в финансировании строительства школы в Муринском сельском поселении в части, покрывающей потребность общим количеством в 100 учащихся, после начала строительства данного объекта.

Компания НСС в ближайшее время станет также участником губернаторской программы «Соцобъекты в обмен на налоги». Сейчас идет подготовка необходимых для этого документов. Формализацию всех договоренностей и согласование уточненной документации 5-8-й очередей «Эланда» стороны планируют завершить в течение II квартала 2014 года.

«Мы рады, что все вопросы, касающиеся проекта «Эланд», решены, и хотели бы поблагодарить Администрацию Ленинградской области за открытость к нашим предложениям и конструктивный диалог. Область является одним из ключевых направлений развития для нашей компании. Помимо «Эланда» мы сейчас реализуем еще один комплексный среднетажный проект в регионе – Grona Lund во Всеволожском районе. Создание комфортной и стабильной среды для жизни, обеспеченной качественной инфраструктурой, – это единая цель для нас и администрации региона», – прокомментировал ситуацию Юусо Хиетанен, генеральный директор «NCC Недвижимость» в России.

### В ЖК «Силы природы» появилась «Свобода выбора»

Банк Москвы аккредитовал два объекта от O2 Development: теперь программа «Свобода выбора» доступна покупателям ЖК «Силы природы» и ЖК «Самое сердце».

В рамках ипотечной программы «Свобода выбора» от Банка Москвы покупателям первой очереди ЖК «Силы природы» и обеих очередей ЖК «Самое сердце» предоставляются следующие условия: процентная ставка – 15,65% до регистрации права собственности и 12,15% после регистрации права собственности; срок кредита – до 20 лет; минимальный первоначальный взнос – 20% стоимости квартиры; размер кредита – от 1 млн до 2 млн рублей; возраст заемщика на момент предоставления кредита – от 21 до 65 лет.

В качестве требований к заемщикам Банк Москвы заявляет гражданство РФ и наличие стажа на последнем месте работы от четырех месяцев; при этом регистрация по месту получения кредита не требуется.

# Работа по стандарту

Татьяна Крамарева / Инвестиционный стандарт Ленобласти, утвержденный в конце января, стал примером работы не только быстрой, но и качественной, заявил Евгений Лебедев, руководитель представительства АСИ в СЗФО, на заседании Инвестиционного совета при губернаторе Ленинградской области.

ФОТО: HTTP://WWW.ASI.RU



По мнению руководства АСИ, опыт Ленинградской области может быть использован в корректировке инвестиционного стандарта, в его новой редакции для воплощения в других регионах

Стандарт деятельности органов исполнительной власти субъекта Российской Федерации по обеспечению благоприятного инвестиционного климата в регионе, разработанный в Агентстве стратегических инициатив (АСИ), включает 15 пунктов. За каждым из них – совместная кропотливая и масштабная работа Администрации Ленинградской области, членов экспертной группы АСИ и представителей бизнеса. Работа, которая началась более года назад.

Стандарт предполагает, в частности, утверждение высшими органами государственной власти РФ инвестиционной стратегии региона, и такая стратегия на период до 2025 года уже утверждена. Разработана также Инвестиционная декларация Ленинградской области. О ее подписании Александр Дрозденко сообщил как раз на заседании инвестсовета, в свою очередь, созданного в русле работы над внедрением инвестиционного стандарта.

В Ленинградской области действуют ГКУ «Агентство экономического развития Ленинградской области», ОАО «Инновационное агентство Ленинградской области» и представительство АНО «Агентство стратегических инициатив» в СЗФО. Фронт-офис по работе с инвесторами и сопровождению инвестиционных проектов открылся в регионе в мае прошлого года.

Пункт стандарта об утверждении ежегодно обновляемого плана создания объектов необходимой для инвестора инфраструктуры реализован в виде информационной системы «Инвестиционное развитие территории Ленинградской области», размещенной на портале [www.map.lenoblinvest.ru](http://www.map.lenoblinvest.ru). Это двуязычный специализированный портал, выполняющий функции канала прямой связи инвесторов и руководства субъекта для оперативного решения возникающих в процессе инвестиционной деятельности проблем и вопросов. Как отметил Максим Кисельников, первый заместитель председателя областного Комитета экономического развития и инвестиционной деятельности, это уникальная для российских регионов система по количеству площадок, детальной информации о них, а также возможности подбора участка.

«С помощью системы инвесторы получают полную информацию об инвестиционном, инфраструктурном и ресурсном потенциале Ленинградской области», – подчеркнул Максим Кисельников.

Требованиям стандарта отвечает и принятие в декабре 2012 года закона 113-оз «О режиме государственной поддержки организаций, осуществляющих инвестиционную деятельность на территории Ленинградской области». «Закон предусматривает создание понятной, прозрачной и гарантированной процедуры предоставления налоговых льгот», – отметил первый заместитель председателя Комитета экономического развития и инвестиционной деятельности.

Планируется, что до конца марта глава региона впервые представит инвестиционное послание «Об инвестиционном климате и инвестиционной политике Ленинградской области» по итогам предыдущего года. В русле внедрения инвестиционного стандарта правительство Ленинградской области реализует несколько программ обучения (на средства федерального и регионального бюджетов), организует обучение и стажировки представителей муниципалитетов. Последний по порядку, однако не по значимости пункт инвестиционного стандарта предполагает включение представителей потребителей энергоресурсов в состав регионального органа государственной власти субъекта РФ в сфере государственного регулирования тарифов – региональной энергетической комиссии (РЭК) и создание коллегиального совещательного органа при РЭК с участием делового сообщества. В Ленинградской области уже приступил к работе общественный совет при ЛенРТК, куда вошли представители потребителей энергоресурсов.

## Сегодня поддержку инновационных структур в Ленобласти получают около 40 инвестиционных проектов, в основном в сегменте среднего бизнеса

Налоговые льготы для инвесторов в новом законе сохраняются на прежнем уровне: 13,5% налога на прибыль и нулевая ставка налога на имущество. Однако процедура их предоставления упрощается – срок рассмотрения заявки составляет не более 35 дней.

Постановлением правительства Ленинградской области от 10.01.2014 № 2 «О внедрении процедур оценки регулирующего воздействия в Ленинградской области» регламентирована процедура оценки принимаемых и уже принятых нормативно-правовых актов с точки зрения их воздействия на предпринимательскую деятельность. Тем самым выполнен еще один пункт инвестиционного стандарта.

Для активизации притока инвестиций в регион был разработан и принят в первом чтении проект закона «О мерах государственной поддержки развития индустриальных парков в Ленинградской области». Документ, прежде всего, определяет статус индустриальных парков и технопарков. Разработчик – Комитет экономического развития и инвестиционной деятельности – предложил четко отде-



Власти Ленобласти делают акцент на массовый спорт и перепрофилирование крупных спортобъектов

# Перед стартом

**Ольга Фельдман** / В ближайшие два года в Ленинградской области построят несколько крупных спортивных объектов. По мнению экспертов, чтобы такие комплексы были востребованы не только в дни крупных соревнований, еще на этапе проектирования заказчики должны задуматься о последующем коммерческом использовании объекта.

Перед началом сочинской Олимпиады губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко встретился с министром спорта РФ Виталием Мутко. Главной темой рабочей встречи стал вопрос развития в регионе спортивной инфраструктуры.

Губернатор и министр утвердили перечень объектов, которые будут построены в ближайшие два года в рамках соответствующей федеральной целевой программы. В этот перечень вошли универсальный спортивный комплекс (ледовый каток и спортзал) и спортивное ядро на стадионе в Выборге, Ледовый дворец в Кингисеппе и крытый каток в Доржишах.

Также обсуждалась тема подготовки Ленинградской области к чемпионату мира по футболу 2018 года. В ближайшее время специалисты Минспорта России обозначат условия, которые области необходимо выполнить, чтобы принять у себя кого-то из участников соревнований.

Возможно, благодаря чемпионату и усилиям правительства региона в области могут появиться крупные современные спортивные объекты. Однако опыт подготовки к Олимпиаде в Сочи показал, что вопрос наследия крупных соревнований нужно решать до начала строительства. Впрочем, по мнению экспертов, программа наследия не может быть универсальной, для каждого региона и каждого отдельного проекта она своя.

## Жизнь после Сочи

В истории есть примеры, когда масштабные спортивные сооружения, построенные к крупным мероприятиям, впоследствии оказались никому не нужны. Например, почти все спортивные сооружения в Сараево (Олимпиада 1984 года) в настоящий момент находятся в заброшенном состоянии. Печально сложилась и судьба объектов, построенных к Олимпиаде 1994 года в Лиллехаммере. Несмотря на то что этот небольшой норвежский город является признанным центром зимних видов спорта, масштабы возведенных там объектов не соответствуют скромным объемам туристического спроса.

Что же касается Сочи, то, по словам чиновников, после спортивных мероприятий он должен стать курортом мирового уровня. Из 14 основных спортивных сооружений, построенных к Олимпиаде, восемь сохраняют целевое предназначение, четыре благодаря применению в строительстве новейших технологий могут быть разобраны и перемещены в другие регионы, а два объекта будут перепрофилированы.

По мнению архитектора Сергея Цыцина, за рубежом наработан большой опыт трансформации спортобъектов. В знаменитом пекинском «Птичьем гнезде», построенном по проекту Жака Херцога и Пьера де Мерона, организована свободная торговля. В Лондоне верхняя часть главного стадиона Олимпиады-2012 после ее проведения была разобрана до опреде-

ленного уровня со значительным уменьшением его вместимости.

По его словам, сборно-разборные технологии вообще находят широкое применение при возведении спорткомплексов, поскольку значительно повышают вероятность успешного перепрофилирования объектов. В том же Лондоне олимпийский бассейн лишился двух боковых пристроек «крыльев» и превратится в Центр водных видов спорта. Велодром перепланировали под многофункциональный велопарк.

## План наследия

Чтобы выжить, спортобъект должен легко трансформироваться под проведение музыкальных, выставочных и деловых мероприятий. Часть комплекса должна иметь коммерческие помещения, привлекающие для арендаторов: рестораны и кафе, магазины, ночные клубы, конференц-залы.

По мнению Раймонда Фаделя, регионального директора АЕСОМ Россия, разрабатывая план наследия, нужно изучать прилегающую к стадиону городскую территорию, чтобы создать эффективный экономический модуль, который покажет, какие объекты, парки и зоны отдыха нужны. «Важные моменты связаны с транспортной инфраструктурой: на чем можно доехать на стадион, как использовать тот или иной вид транспорта. Также наши расчеты касаются, например, объемов коммерческих площадей, чтобы

Стандартные удобства, предоставляемые современными стадионами

Стадионы	Очень крупные	Крупные	Средние
Исключительно сидячие зрительские места	■	■	■
75% крытых зрительских мест	■	■	■
Рестораны, бары	■	■	■
Конференц-залы	■	■	■
Корпоративные ложи	■	■	■
Ресторанное обслуживание	■	■	■
Торговые точки	■	■	■
10% мест премиум-класса	■	■	■
Торгово-развлекательные зоны	■	■	■
Музей	■	■	■
Подземная автостоянка для гостей VIP	■	■	■
Гостиница	■	■	■
Ложи VIP	■	■	■
Музыкальная арена	■	■	■
Эксклюзивный ярус	■	■	■
Раздвижная крыша	■	■	■
Ночные клубы	■	■	■
Офисы	■	■	■

■ Имеется почти на каждом современном стадионе  
 ■ Имеется во многих случаях  
 ■ Имеется в отдельных случаях

Источник: КТИМГ  
 Примечание: очень крупные стадионы – 60–80 тыс. зрительских мест; крупные стадионы – 40–60 тыс. зрительских мест; средние стадионы – 20–40 тыс. зрительских мест.

потом они были востребованы на арене и после крупного соревнования, – говорит Раймонд Фадель. – У нашей компании есть опыт подготовки плана наследия Олимпиады в Лондоне: муниципалитет поставил нам задачу продумать, как превратить территорию с построенными спортобъектами в зоны отдыха, коммерческую и жилую недвижимость, а инфраструктуру можно было использовать после соревнований. Игры закончились, а работа проектировщиков АЕСОМ по переустройству городской территории продолжится до 2025 года».

## Мнение



**Александр Дрозденко, губернатор Ленинградской области:**

– Мы обсудили совместную с Министерством спорта РФ работу по строительству спортивных объектов, определились по их перечню. Кроме того, на встрече обсуждался вопрос о программе развития спорта в Ленинградской области на ближайшую перспективу после 2015 года. У нас есть динамично развивающиеся города, например Тихвин, где введен в строй крупнейший в мире завод по производству вагонных тележек и строится очень много жилья, но нет современных спортивных комплексов. Была достигнута договоренность о развитии инфраструктуры Тихвина, а также Гатчины, где тоже ощущается нехватка спортивных объектов.

Еще одним вопросом повестки дня стало участие в подготовке к чемпионату мира по футболу 2018 года. Как известно, Санкт-Петербург выбран одним из городов, где будут проходить матчи группового этапа чемпионата. Мы рассуждаем, что одна из команд будет базироваться на территории Ленинградской области – в Гатчине или Всеволожске. Мы еще раз рассмотрели условия, которые необходимы для осуществления этого проекта. В ближайшее время мы обсудим со специалистами Минспорта России, насколько реально для нас успеть реализовать эти условия, которые, как мы считаем, вполне по силам региону.



**Раймонд Фадель, региональный директор АЕСОМ Россия:**

– Сами по себе спортивные объекты можно с трудом отнести к проектам с интересным для девелоперов сроком окупаемости. Исключение составляют только те случаи, когда после проведения спортивных соревнований предусмотрено перепрофилирование части проекта под другой вид использования. Причем это нужно предусмотреть с самого начала, еще при формировании технического задания.

В частности, АЕСОМ привлечена для разработки плана наследия для спортобъектов после чемпионата мира 2018 года в Самаре и Нижнем Новгороде, ведутся переговоры о подготовке аналогичных документов для Волгограда и Ростова-на-Дону. Каждый город имеет свою специфику, и программа наследия не может быть универсальной.

# Илья Дмитренко: «Для района перспективны сразу несколько направлений»

**Татьяна Крамарева** / Только с января по сентябрь 2013 года объем продукции промышленных предприятий Лодейнопольского района Ленинградской области вырос более чем на 66% по сравнению с аналогичным периодом 2012 года и превысил 1,1 млрд рублей. С чем, кроме промышленности, связан благоприятный прогноз развития территории в ближайшие годы? Подробности «Строительному Еженедельнику» рассказал Илья Дмитренко, глава администрации Лодейнопольского муниципального района.

**– Илья Александрович, что составляет основу районной экономики? Как менялось экономическое положение района за последние годы?**

– Основной источник наполнения местного бюджета – промышленность. За счет промышленных предприятий создается значительная часть оборота организаций района. Удельный вес промышленного производства в общем объеме отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами составляет, по последним данным, 40,0%.

Промышленность была и остается одной из доминирующих сфер приложения труда для населения Лодейнопольского района. В промышленном комплексе работает 34,6% всех занятых на крупных и средних предприятиях базовых отраслей экономики.

Промышленность нашего района – это разноотраслевые предприятия. Например, обрабатывающие производства: пищевая, текстильная, производство, обработка древесины и производство изделий из дерева, полиграфическая промышленность, а также производство металлических и неметаллических изделий. Действуют в Лодейнопольском районе и предприятия, производящие и распределяющие электроэнергию, газ и воду. За последние три года в структуре промышленного производства района произошли изменения.

Из-за жесткой конкуренции на рынке сырья и сбыта продукции, открытия сетевых магазинов и отсутствия (или минимальных объемов) в них местной продукции прекратили свою деятельность два крупных предприятия пищевой промышленности района, и отрасль утратила свое лидирующее положение. Лидерские

позиции сегодня удерживают предприятия, занятые обработкой древесины и производством изделий из дерева.

Экономика района адаптировалась к рыночным условиям, и предприятия всех форм собственности все активнее работают на региональном и федеральном рынках. Сегодня в Лодейнопольском районе успешно действуют промышленные предприятия по переработке древесины (ООО «Пим», ООО «Владимир», ООО «Лодейнопольский матчо-пропиточный завод»), производству строительных материалов (ООО «ЦСП-Свирь»). Более 60% территории района занимают леса, где успешно работают лесозаготовители района (ОАО «Доможировский ЛПХ», ООО «Тимбер-Холдинг», ООО «Свирь-лес», ООО «Стройнэт», ООО «Лодбалтес»).

Экономика Лодейнопольского района сохраняет положительную динамику. Большинство показателей, характеризующих социально-экономическое положение нашей территории, свидетельствуют как об интенсивности социально-экономических процессов, так и об эффективности экономической политики.

К примеру, за последние три года оборот организаций увеличился на 23,3%; объем инвестиций в основной капитал – более чем в три раза. Увеличилось количество предприятий, работающих с прибылью: впервые за последние годы сальдированный финансовый результат деятельности предприятий района стал положительным. Все это сопровождалось заметным ростом заработной платы – на 157,3%. И если в 2010 году по результатам оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления мы были 9-ми из 18 районов Ленинградской области, то в 2012 году Лодейнопольский район занял уже 6-е место.

**– Есть ли предпосылки к большей диверсификации экономики? За счет чего это возможно?**

– Таких предпосылок нет, так как Лодейнопольский район традиционно считается лесосырьевым и, следовательно, будет развиваться в направлении переработки древесины, производстве изделий из дерева, деревянному малоэтажному домостроению.

В перспективе при возобновлении работ и завершении строительства Ленин-



градской ГАЭС наибольший удельный вес произведенной промышленной продукции будет приходиться на производство и распределение электроэнергии, газа и воды.

Реальной возможностью диверсификации экономики видится инвестиционная заинтересованность в размещении на территории района нового высокоэффективного производства иной экономической направленности.

**– Кто основные инвесторы, какие инвестиционные проекты реализуются в Лодейнопольском районе сегодня и намечены на ближайшее время?**

– В последнее время значительные инвестиции осваивались на строительстве Ленинградской ГАЭС – инфраструктурного проекта стоимостью в 100 млрд рублей – и второй нитки Нижне-Свирского гидроузла, подразумевающей двукратное увеличение пропускной способности гидротехнического сооружения. Последний проект включен в ФЦП «Развитие транспортной системы Российской Федерации на период до 2015 года, а его предварительная стоимость оценивается в 7,86 млрд рублей. И мы очень жестко ставим вопрос о том, чтобы все фирмы, работающие на этом проекте, вставали на налоговый учет и платили налоги в бюджеты Ленинградской области и Лодейнопольского муниципального района.

Кроме того, последовательно реализуются проекты, профинансированные в рамках Программы развития экономики района.

В агропромышленном комплексе (АПК) инвестиционные вложения направлены на строительство индейководческой фермы ООО «Свирское», откормочного свинокомплекса ООО «Оятское», свинокомплекса на 12 тыс. голов ООО «Свирь-Агро», инвестиционного проекта по разведению кур, овец, коз, кроликов ООО «Экоферма Алёховщина».

С привлечением государственных и частных инвестиций сегодня строятся рекреационные объекты: комплекс придорожного сервиса «Оятская жемчужина», база отдыха ООО «Межрегион-Лизинг», началось строительство базы отдыха ООО «Акватор», проектируется база отдыха «Золотая пристань» на берегу р. Свирь. Особо упомяну такой важный для нас строящийся объект, как историко-культурный комплекс «Петровская верфь». В него входят речной вокзал, гостиница, адмиралтейство, а в перспективе появятся репризы судов петровских времен.

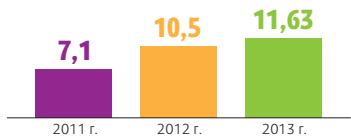
**– Какие муниципальные программы и почему приоритетны для вас как для главы администрации?**

– Одна из приоритетных – муниципальная программа «Стимулирование экономической активности Лодейнопольского района Ленинградской области на 2014-2016 годы». Программа нацелена на создание условий для устойчивого и сбалансированного экономического развития нашей территории. Ее реализация позволит привлечь инвестиции в район, а значит, создать новые высокоэффективные производства, модернизировать и реконструировать существующие производства, создать новые рабочие места, закрепить в районе молодежь и увеличить доходную часть районного бюджета.

В бюджете 2014 года сохранится социальная направленность, и можно сказать, что муниципальная программа «Современное образование в Лодейнопольском муниципальном районе Ленинградской области на 2014-2016 годы» также входит в число приоритетных.

Еще один несомненный приоритет для меня – муниципальная программа «Развитие культуры в Лодейнопольском

**Фактический ввод жилья в эксплуатацию в 2011-2013 годах, тыс. кв. м**



Источник: Администрация Лодейнопольского района



Поликлиника на 450 посещений в смену открылась в г. Лодейное Поле в 2013 году



По программам «Обеспечение жильем молодых семей» ФЦП «Жилище» и ДЦП «Жилье для молодежи» за последние три года жилищные свидетельства получили 115 участников



Этот детский сад на 140 мест введен в эксплуатацию еще года назад. Сейчас строится еще один

Экономика и инвестиции в Лодейнопольском районе



- 1 ООО «ЛМПЗ», ООО «ПиМ», ООО «ЦСП-Свирь» в Лодейном Поле
- 2 Нижне-Свирская ГЭС
- 3 Введенско-Оятский женский монастырь в Рассвете
- 4 Александро-Свирский Троицкий мужской монастырь в Старой Слободе
- 5 Нижне-Свирский заповедник - вдоль побережья Ладожского озера

визитная карточка

Лодейнопольский район располагается в северо-восточной части Ленинградской области. На северо-западе и севере район граничит с Республикой Карелия, на востоке, юге и западе – с Подпорожским, Тихвинским и Волховским районами Ленобласти.

Площадь Лодейнопольского района равна 4,9 тыс. кв. км – это 5,8% от общей площади Ленинградской области.

Лодейнопольский район образован в сентябре 1927 года, нынешний правовой статус (муниципальное образование Лодейнопольский муниципальный район Ленинградской области) территория приобрела в соответствии с областным законом от 20 сентября 2004 года № 63-оз «Об установлении границ и наделении соответствующим статусом муниципального образования Лодейнопольский муниципальный район и муниципальных образований в его составе». Исторически району предшествовал Лодейнопольский уезд Олонецкой губернии.

Территориально в состав муниципального района входят 2 городских и 3 сельских поселения: Лодейнопольское, Свирьстройское, Алеховщинское, Доможировское и Янское. В районе живут 30,8 тыс. человек, в том числе 8,7 тыс. – сельские. Это наименее населенный район Ленинградской области.

Лодейнопольский район богат природными ресурсами. По его территории протекают реки Свирь, Оять, Паша, на западе сосредоточены обширные сосновые, а на востоке – еловые леса. В границах района распространены такие звери, как лось, волк, заяц-беляк, ондатра, из птиц – серая куропатка. В Лодейнопольском районе располагается Нижне-Свирский природный заповедник.

МО характеризуется развитой промышленностью: действуют обрабатывающие производства, а также предприятия по производству и распределению электроэнергии, газа и воды. Агропромышленный комплекс территории специализируется на растениеводстве и молочном животноводстве.

По территории Лодейнопольского района проходят две железнодорожные линии: Санкт-Петербург – Лодейное Поле – Петрозаводск и Лодейное Поле – Олонец, а также автодороги местного, регионального значения (Лодейное Поле – Тихвин и Лодейное Поле – Ошта) и федеральная трасса «Кола».

муниципальном районе Ленинградской области на 2014-2016 годы», задуманная, чтобы создать условия для реализации стратегической роли культуры как ресурса роста человеческого потенциала района, фактора обеспечения социальной стабильности и консолидации общества.

27,2 % бюджетных средств, предусмотренных на финансирование программ в 2014 году, приходится на мероприятия муниципальной программы «Социальная поддержка отдельных категорий граждан в Лодейнопольском районе на 2014-2016 годы». Мы стремимся стимулировать рост благосостояния граждан – получателей мер социальной поддержки и одновременно сделать социальное обслуживание населения более доступным.

Нельзя не отметить как приоритетную программу «Обеспечение устойчивого функционирования и развития коммунальной и инженерной инфраструктуры и повышение энергоэффективности в Лодейнопольском городском поселении на 2014-2016 годы». Мы надеемся, что благодаря этой программе коммунальные услуги станут более качественными, потребление ресурсов – более экономным, а уровень жизни лодейнопольцев – ощути-мо более высоким.

**– Что вы предпринимаете и планируете предпринимать для развития в районе жилищного строительства?**

– Мы довольно активно работаем по программе переселения граждан из ветхого и аварийного фонда. В принципе, это ведущее направление жилищного строительства в районе. До 2015 года необходимо расселить 39 домов общей площадью 7,8 тыс. кв. м. До конца нынешнего года мы планируем предоставить новые квартиры жителям пяти аварийных домов. Еще девять аварийных домов будет расселено в 2015 году. Земельные участки для них уже подготовлены.

Очень много участков мы выделяем под индивидуальное жилищное строительство; и для местных жителей, и для петербуржцев под дачные участки.

Следующее направление развития жилищного строительства на нашей территории – это предоставление земельных участков по 105-оз. За все время действия закона к нам поступило 561 заявление граждан о безвозмездном предоставлении земель, в том числе 64 заявления от многодетных семей. Уже подготовлено для предоставления 418 земельных участков, предоставлено 365 участков, в том числе 55 участков – многодетным семьям. Кроме всего этого, мы реализуем проекты жилищного строительства по региональным целевым программам. В частности, по программе «Социальное развитие села», действие которой закончилось в 2013 году, построили девять домов коттеджного типа в селе Алеховщина для сельских специалистов, подведя туда инженерные сети и обустроив дороги. Сейчас проектируем квартальную застройку переулка Дружбы, где земельные участки получили многодетные семьи и где также за счет и областного, и местного бюджета проектируются, а впоследствии будут построены инженерные сети. Это тоже дает импульс жилищному строительству.

Кроме того, в последнее время мы видим заинтересованность инвесторов в строительстве малоэтажных многоквартирных домов на нашей территории. За 2013 год инвесторы проявили интерес к девяти земельным участкам под эти цели.

**– Лодейнопольский район заметен среди других территорий Ленобласти своими спортивными достижениями. Что делается для развития спорта в районе?**

– Для нас очень важным событием стало завершение в прошлом году строительства крытого катка с искусственным льдом на базе школы № 1. Каток вот-вот будет введен в эксплуатацию, и с этим спортивным сооружением у нас связаны масштабные планы. Мы приложим все усилия, чтобы в Лодейном Поле появилась областная хоккейная школа.

Кроме того, планируется построить универсальный зал для игровых видов спорта

Параметры районного бюджета в 2011-2013 годах, млн рублей

	2011 год	2012 год	2013 год
Всего доходов	1076,3	1433,7	1504,9
В том числе налоговых и неналоговых	308,7	284,5	289,9
Всего расходов	998,1	1302,3	1697,6

(уже готова проектная документация), оборудовать освещенную асфальтированную лыжероллерную трассу на базе «Озерко». В ближайшие годы в районе должны появиться новые пришкольные стадионы и уличные спортивно-гимнастические комплексы.

**– Какие изменения в федеральном, региональном законодательстве оказали наибольшее влияние на деятельность районной администрации?**

– Наверное, самым заметным законодательным новшеством в последнее время для нас стало вступление в силу 44-ФЗ. Система организации и проведения закупки для муниципальных нужд изменилась кардинально. Мы к этому подготовились, но нюансов в новом законе действительно очень много.

Отмечу также важные изменения в законодательстве на областном уровне. Они касаются предоставления налоговых льгот на северо-восточных территориях Ленинградской области, куда входит и Лодейнопольский район. Чтобы законы заработали в полной мере на благо местной экономики, потенциальные инвесторы должны знать об их существовании. Поэтому мы уделяем действительно много сил информационной кампании: рассказываем о новых возможностях для бизнеса, которые предусмотрел региональный законодатель, и надеемся, что эта работа принесет свои плоды уже в недалеком будущем.

**– В чем, по вашему мнению, преимущества жизни в Лодейнопольском районе?**

– Отсутствие производств, загрязняющих экологическое пространство, отдален-

ность крупных промышленных центров способствуют сохранению в нашем районе благоприятной экологической среды.

По климатическим параметрам наша территория благоприятна и для ведения сельского хозяйства, и для круглогодичного проживания, и для сезонного отдыха.

Наша земля – своеобразный духовный треугольник: на сравнительно небольшой территории находятся три действующих монастыря, причем два из них с 500-летней историей.

В районе замечательная база для занятий и подготовки будущих спортсменов (спортивные клубы, лыжная база, футбольные и хоккейные площадки, бассейны и др.).

Благоприятный инвестиционный климат позволяет развивать малый и средний бизнес, увеличивая и диверсифицируя рынок труда.


Но главная ценность района – это люди, живущие здесь. Трудолюбивые, талантливые, инициативные.

Структура базовых отраслей экономики района, %



Источник: Администрация Лодейнопольского района

# Область в объятиях агломерации

**Дарья Литвинова** / Неуклонно нарастающая Петербургская агломерация активно вовлекает в процесс взаимодействия пригородные районы Ленобласти и порождает множество проблем – инфраструктурных, финансовых, законодательных. 

Перспективам развития пригородных территорий была посвящена панельная дискуссия «Девелопмент в Ленинградской области: от общего к частному», организованная компанией PROEstate Events и Российской гильдией управляющих и девелоперов.

## Высота – не порок

Разработанные полтора года назад региональные нормативы градостроительного проектирования с трудом «прививались» рынку, но сегодня застройщики в целом приняли установленные правила игры, и в новых проектах создается более комфортная для проживания среда, нежели это было ранее.

По мнению Георгия Богачева, вице-губернатора Ленинградской области по строительству, заслуга в формировании цивилизованного рынка принадлежит не только застройщикам, но и муниципалитетам. В качестве наиболее бережно относящихся к градостроительной среде поселений вице-губернатор назвал Аннино и Сертолово и выделил проблемную точку на карте области – Новодевяткинское сельское поселение. «Я призываю застройщиков аккуратнее относиться к тем предложениям, которые возникают в этом муниципальном образовании. Нормативы, которые поселение приняло автономно, не соответствуют нормативам региона. Мы обращаемся и будем обращаться в суд с исками об отмене местных ПЗЗ, а заодно и утвержденных проектов планировки. Возможно, эти документы могут быть отменены», – прокомментировал Георгий Богачев.

На вопрос, не планирует ли правительство региона для упрощения самовольства муниципалитетов проявить инициативу по возвращению функции утверждения градплана на уровень субъекта Федерации, вице-губернатор ответил, что такая работа ведется. «Подготовлен законопроект с поправками в Градостроительный и 131-ФЗ, по которым некоторые вопросы местного значения будут изъяты из ведения муниципалитетов и переданы на уровень субъекта».

По словам Евгения Домрачева, председателя Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области, вопрос высотности зданий стоит не так категорично в региональных нормативах, как принято думать. Основное ограничение касается плотности застройки. «Застройщик может построить здание



При строительстве 300 тыс. кв. м в год область могла бы выполнять бюджетные обязательства в темпе, соответствующем развитию жилых районов

хоть в 40 этажей, но с соблюдением основополагающего параметра – плотности застройки на 1 га территории. А также выполнением всех нормативов по объектам социального обслуживания, землям общего пользования, парковкам, расчетам необходимых территорий будущих объектов социального назначения», – объяснил Евгений Домрачев. – Иногда застройщики говорят о том, что параметры по обеспеченности объектами инфраструктуры завышены в нормативах. Наша задача – зарезервировать территорию, а если по мере ее освоения окажется, что социальный объект не востребован, то всегда можно изменить функциональное назначение этого участка по факту пользования».

## Инфраструктура через ГЧП

О том, что инфраструктурные проекты гораздо легче и успешнее реализовывать посредством схем государственно-частного партнерства, знают все, но примеров такого сотрудничества пока очень немного. По мнению экспертов, всему виной правовая неотрегулированность ГЧП и высокие риски всех участников проекта.

Тем не менее программу «Соцобъекты в обмен на налоги» вполне можно отнести к схемам ГЧП, успешно развивающимся

в Ленобласти. Георгий Богачев рассказал об успехах программы в регионе и пообещал, что в перспективе в это соглашение могут быть включены медицинские учреждения.

«В результате работы программы сейчас в Ленобласти на разных стадиях строительства находятся 13 детских садов (всего на 1320 мест) и 4 школы (всего на 3700 мест), – рассказал Георгий Богачев. – Программа «Социальная инфраструктура в обмен на налоги» хороша тем, что мы не требуем никаких дополнительных платежей от застройщиков. Это наша принципиальная позиция».

В Кудрово уже есть успешный пример, когда помещение, возведенное застройщиком, было передано под размещение амбулатории. По мнению вице-губернатора, медицинские объекты, возможно, в перспективе также войдут в программу «Соцобъекты в обмен на налоги». При этом маловероятно включение в программу объектов инженерной и дорожной инфраструктуры. «Поступлений в бюджет не хватит на то, чтобы выполнить все эти обязательства», – заявил Георгий Богачев.

Денис Качкин, управляющий партнер, руководитель практики по инфраструктуре и ГЧП юридической компании «Качкин и партнеры», рассказал о возможностях

ГЧП как инструмента привлечения инвестиций в инфраструктуру.

«Проект федерального закона о ГЧП, который был принят в апреле 2013 года в первом чтении, находится в ожидании второго чтения. В Ленобласти существующий закон о ГЧП проходит пересмотр, готовится его новая редакция. Налицо некий правовой вакуум, и поэтому ключевым инструментом ГЧП пока остается концессия, которая была введена в нашу правовую ткань в 2005 году (115-ФЗ), – рассказал Денис Качкин. – Сейчас в области запускается концессионный проект создания реабилитационного центра в пос. Коммунар. Он будет реализован по концессионной модели».


По словам Дениса Качкина, наиболее активно сегодня концессия используется в сфере дорожного строительства (трасса Москва – Петербург, трасса Москва – Минск), много проектов находится в разработке – путепроводов, тоннелей. Концессия распространена в ЖКХ и при реализации проектов социальной инфраструктуры.

Возможности концессии в ближайшем будущем будут расширены. «Подготовлен пакет поправок в 115-ФЗ, он предусматривает введение частной инициативы – теперь сам бизнес может подготовить проект и представить его субъекту. После чего

### МНЕНИЕ



**Анзор Берсиров, руководитель проектов комплексного развития территорий ЗАО «Строительный трест»:**

 – Добросовестные застройщики стремятся создать качественную среду обитания в своих проектах. Это непростое условие конкурентоспособности проекта. Но, как ни странно, именно введение элементов, существенно повышающих качество среды обитания, приводит к возникновению серьезных проблем.

Например, создание межквартальной дорожной инфраструктуры, освещенных проездов, благоустроенных парковых зон на территории жилищного комплекса в Кудрово обернулось для нашей компании и наших партнеров существенным финансовым обременением. Безусловно, пока мы реализуем проект, мы будем заниматься обслуживанием парковой зоны, на эти цели у нас заложены средства в бюджет. Но когда мы уйдем, обслуживанием парка должно будет заняться муниципальное образование. Но у муниципалитета на это средств не предусмотрено. И законодательством эти вопросы не урегулированы. Соглашения с муниципалитетами не выходят за рамки добровольных договоренностей.

### МНЕНИЕ



**Сергей Кравцов, генеральный директор СК «Элемент-Бетон»:**


 – Мы реализуем проект ЖК «Финские кварталы» на границе города и области и, как многие девелоперы, взаимодействующие с муниципалитетами, столкнулись с такой формой сотрудничества, как соглашение об инвестиционной деятельности. Эти соглашения находятся вне рамок градостроительного законодательства. И нам бы хотелось, чтобы они были поддержаны правительством Ленобласти, был выработан регламент этих документов, чтобы они стали трехсторонними. Во многих районах области почти полностью отсутствует или находится в плачевном состоянии инженерная инфраструктура. Самые острые вопросы – по очистным сооружениям. Существующие сети, которые не обновлялись десятилетиями, не выдержат объемы современного строительства. Застройщики вынуждены строить эту инфраструктуру за свои деньги, и при этом не обеспечены никакой защитой ни от подключения третьих лиц, ни от перипетий работы с администрацией муниципалитета. И везде свои правила. Все 200 поселений самостоятельно занимаются законотворчеством в этом вопросе.



Схема возможного размещения ТПУ «Девятикино» в структуре населенного пункта

Источник: ООО «Пи-Эм-Ай» совместно с ООО «А+С Транспроект»



Проект линии ЛРТ в направлении г. Сертолово

Источник: компания «Инвест-Консалт» совместно с ЗАО «Петербургские дороги»



Основные технико-экономические показатели линии ЛРТ

Наименование	Показатель	
	ст. м. «Озерки» – г. Сертолово	ст. м. «Парнас» – г. Сертолово
Протяженность маршрута, км	16	16,7
Длина участка, проходящего по искусственным сооружениям, км	4,3	2,8
Перспективный (на 2025 год) объем перевозок, тыс. пассажиров/сут.	50	54
Количество ПС	23	24
Среднее время в пути, мин.	34	33
Укрупненная стоимость СМР, млн рублей	9 293	8 820
Объем бюджетных инвестиций, млн рублей	4 193	3 310
Доля бюджетных инвестиций, %	38	31
IRR, %	15	15
NPV, млн рублей	1 578	1 608
Срок окупаемости, лет	17	17
Социальный эффект, млрд рублей/год	24	26

Источник: компания «Инвест-Консалт» совместно с ЗАО «Петербургские дороги»

проект размещается на сайте госзакупок, и если иных желающих не нашлось, то инициатор проекта может сам выступить концессионером», – отметил эксперт.

По законам эволюции

Территорию Петербургской агломерации эксперты очерчивают широко – это весь Всеволожский район, значительная часть Кировского, Гатчинского, Тосненского и Ломоносовского районов, а также ближайшая к городу часть Выборгского района.

По мнению Антона Финогенова, генерального директора ООО «ИТП «Урбаника», это те зоны, где ситуация требует безотлагательных мер. «Здесь проживает более 40% населения всей Ленинградской области. Растут объемы жилищного, промышленного, логистического строительства. При этом документы терпланирования многих муниципалитетов не скоординированы между собой и содержат изначально неадекватную реальности информацию. Усугубляется проблема растущего разрыва между бюджетными доходами региона и возрастающими инфраструктурными обязательствами», – считает Антон Финогенов. – Более 200 тыс. жителей Ленобласти (и это количество растет) работают в Петербурге. И налоги платят в городе, а не по месту жительства. При этом уже понятно, что область будет увеличивать свою долю жилищного строительства на рынке. Даже в условиях негативного экономического прогноза, к 2016 году она может превысить 40%».

По мнению Антона Финогенова, области нужно рассмотреть возможности консолидации с Петербургом по строительству объектов инфраструктуры, формированию полноценных транспортных коридоров (а не отдельных дорог). «В решении проблем водоснабжения и водоотведения нужно ориентироваться на резервы городского Водоканала, а строительство Новолоджского водовода – не повестка сегодняшнего дня», – считает эксперт.

По расчетам «Центра стратегических разработок «Северо-Запад», только при строительстве 300 тыс. кв. м в год Ленинградская область могла бы выполнять бюджетные обязательства в темпе, соответствующем развитию жилых районов. «Это в три раза меньше, чем сейчас там строится», – считает Дмитрий Санатов, руководитель проектного направления фонда «Центр стратегических разработок «Северо-Запад». – Бюджетные расходы области будут расти. Это факт».

По мнению Дмитрия Санатова, у Петербурга есть драйверы роста, способные повлиять на развитие прилегающих к городу территорий. «Это и «Лахта-центр», который сформулирует повестку развития офисной недвижимости в городе, и чемпионат мира по футболу – 2018, который может сформировать заказ на крупные девелоперские проекты», – уверен Дмитрий Санатов.

Интересно для малых и средних

Законодательство не предусматривает взносов застройщиков на развитие муниципального образования, но по факту это всегда компромисс, предшествующий получению разрешительной документации. Это касается и промышленного

Законодательство не предусматривает взносов застройщиков на развитие муниципального образования, но по факту это всегда компромисс, предшествующий получению разрешительной документации

строительства, развития индустриальных парков, уверен Максим Соболев, директор по коммерческой недвижимости «ЮИТ Лентек», руководитель проекта ИП Greenstate.

«На сегодняшний момент на территории Петербурга и Ленобласти присутствует около 20 проектов индустриальных парков общей площадью 1 тыс. га (если не считать Усть-Лугу – еще 3 тыс. га), – рассказывает Максим Соболев. – Из этого объема освоено всего 300 га. Предложение на порядок превышает спрос».

По словам Максима Соболева, в 2013 году освоено всего 20 га промышленных территорий – это площадки Марьино (на территории Петербурга), Федоровское (Тосненский район) и ИП Greenstate (Горелово).

«Инвесторов привлечь сложно, – говорит Максим Соболев. – Крупными инвесто-

ров единицы. Нет особой надежды и на иностранцев – интерес проявляют только те, кто уже работают в России. Новых привлечь проблематично из-за сложной внешнеэкономической ситуации. Нужно ориентироваться на собственные производства, средние и малые предприятия, которые уже работают в Петербурге или ищут выхода на этот рынок. Им требу-

агломерации, повышение качества услуг общественного транспорта, обеспечение обслуживания транзитных грузопотоков без ущерба для транспортной инфраструктуры городской агломерации, повышение уровня безопасности на транспорте, а также улучшение транспортных связей региона с другими регионами РФ.

Главные проекты, которыми занимается дирекция на сегодняшний день, – создание системы легкого рельсового транспорта (ЛРТ), соединяющего центральные районы Санкт-Петербурга и новые зоны развития городской агломерации, и создание транспортно-пересадочных узлов пассажирского транспорта в местах соприкосновения маршрутных сетей Петербурга и Ленинградской области.

Созданием системы ЛРТ по заказу дирекции занимается компания «Инвест-Консалт» совместно с ЗАО «Петербургские дороги». Планируется, что проект будет разработан ко II кварталу текущего года, предусмотрено включение в бюджет 2014-2016 годов расходов по финансированию затрат на проектирование приоритетных направлений линий ЛРТ. Одно из таких приоритетных направлений – легкорельсовая линия в направлении Сертолово.

Также на границе Петербурга и Ленобласти будут созданы транспортно-пересадочные узлы. Проект планируется подготовить к III кварталу 2014 года. Программу размещения транспортно-пересадочных узлов разрабатывает ООО «Пи-Эм-Ай» совместно с ООО «А+С Транспроект». Сейчас разрабатывается концепция создания узлов в Девятикино и Купчино, там же предполагается построить два новых автовокзала.

До города и обратно

В 2011-2012 годах по заказу Минтранса РФ была разработана «Программа развития транспортной системы Санкт-Петербурга и Ленинградской области до 2020 года», которая рассматривает основные потребности транспортной системы региона. По словам Ольги Потифоровой, начальника управления по ГЧП и внешним связям АНО «Дирекция по развитию транспортной системы Санкт-Петербурга и Ленинградской области», программой предусмотрено увеличение скорости транспортного сообщения между центральными районами Петербурга и новыми зонами развития городской

мнение



Юусо Хиетанен, генеральный директор «НСС Жилищное строительство» (Россия):



– Ситуация, когда градостроительное законодательство меняется, характерна и для других стран. Всегда и везде происходят изменения, они вызывают дискуссии между властями и бизнесом. Однако сегодняшнее положение в Ленобласти очень непростое – огромные объемы строительства реализуются в условиях дефицита инфраструктуры. Поэтому я не завидую господину Богачеву – он вступил в должность в сложный для региона период. И понятно, новому правительству нужно было принимать жесткие и срочные меры, для того чтобы предотвратить коллапс. Мы понимали, что изменения ждут и наши собственные проекты, которые уже находились в стадии строительства. Управлять ситуацией в таких проектах и найти компромисс очень непросто. Но нам повезло, и мы достигли такого компромисса.



Олег Барков, генеральный директор Hansa Group:



– Программа «Соцобъекты в обмен на налоги» – результат разумной налоговой политики региона по привлечению бизнеса, по обретению компромисса между интересами развития общества и бизнеса. В Петербурге ситуация принципиально иная. Увеличить число налогоплательщиков городу очень сложно, поэтому появляются новые дополнительные платежи на развитие инфраструктуры. Это само по себе не является смертельным, но в итоге приведет к увеличению себестоимости возводимых объектов, а значит, и цен для конечного потребителя.



Александр Лелин, генеральный директор компании «Ленстройтрест»:



– Ситуация с объектами инфраструктуры в городе принципиально иная, чем та, что сложилась в области. Город предлагает застройщикам вступить в соглашение по социальным программам, но при этом не готов помочь компаниям с включением этих затрат по 214-ФЗ в налогооблагаемую базу. У нас получается двойное налогообложение. Ситуация грустная.

# Константин Полнов:

## «Сейчас главное – перейти от слов к делу»

**Татьяна Крамарева /** До конца нынешнего года Ленинградская область и Санкт-Петербург должны вместе продумать схему утилизации отходов мегаполиса на территории соседнего субъекта Федерации. Сегодня в Ленинградскую область поступает 60% ТБО из Санкт-Петербурга, а остальное размещается на полигоне Новоселки. Но уже в 2015 году этот полигон закроют. О ситуации в сфере обращения с отходами в 47-м регионе рассказал Константин Полнов, председатель Комитета по ЖКХ и транспорту Ленинградской области. ➔

**– Каковы, на ваш взгляд, наиболее острые проблемы в сфере утилизации отходов?**

– Геополитическое положение Ленинградской области, безусловно, предполагает, что с Санкт-Петербургом мы связаны не только социальными, логистическими, коммунальными отношениями, но и в том, что касается экологии. В 2013 году в Ленобласти было образовано около 3 млн куб. м отходов, тогда как в Санкт-Петербурге годовой объем отходов составил около 10 млн куб. м. И в перспективе значительная часть этих отходов будет размещаться в Ленинградской области, поскольку по существующему законодательству в пределах Санкт-Петербурга строительство полигонов не разрешено. Конечно, город должен заниматься сортировкой и уничтожением ТБО на своей территории, но мы понимаем, что требуются слишком большие мощности и финансовые вложения. Своими силами соседнему субъекту эту задачу не решить, поэтому до конца года требуется определиться со строительством хотя бы двух новых полигонов в области.

Вторая весьма актуальная проблема – достаточно ограниченный жизненный цикл полигонов, который сокращается еще больше из-за того, что сегодня подход в сфере обращения с отходами предполагает их практически 100-процентное захоронение. Нужно перейти к сортировке, переработке отходов, чтобы увеличить жизненный цикл полигонов.

Следующая проблема – организация сбора опасных отходов (ртутьсодержащих ТБО, отработанных масел, лакокрасочных материалов и т. д.) таким образом, чтобы исключить их попадание в общую массу.

Проблемный вопрос – и рост количества несанкционированных свалок, особенно в районах, прилегающих к Санкт-Петербургу. Можно, конечно, организовать систему контроля, надзора и наказания перевозчиков. Но если бы тот, кто образует отходы, платил не перевозчику, а непосредственно полигону, появился бы непосредственный экономический стимул вывоза мусора на полигон. Однако пока пробелы в законодательстве не позволяют обязать того, кто образует отходы, заключать договор только с полигоном.

Еще одна проблема – ликвидация накопленного экологического ущерба – свалок, требующих рекультивации. Это очень дорогостоящие мероприятия, и на проекты рекультивации нужны средства из областного бюджета. Следовательно, надо привлекать как средства организаций, которые могут заниматься рекультивацией с выгодой для себя, так и федеральное софинансирование в рамках программы «Ликвидация накопленного экологического ущерба до 2025 года».

Далее, необходимы механизмы, обеспечивающие инвестору четкие гарантии возврата вложенных средств. Сфера обращения с отходами достаточно рискованная, и потенциальные инвесторы, как правило, для привлечения средств обращаются за государственной поддержкой – бюджетными гарантиями, что сложно сделать в силу предельного дефицита бюджета либо из-за отсутствия уверенности в способности инвестора окупить вложения.



Фот. Никита Кривонос

Проблема, актуальная именно для Ленинградской области, – отсутствие единой системы учета и контроля за деятельностью, связанной с переработкой и утилизацией строительных отходов. В Москве, Санкт-Петербурге сегодня уже существуют правила, по которым строители должны определить место утилизации таких отходов до начала работ на объекте, и утилизация строго контролируется. Безусловно, такую систему нужно разрабатывать и вводить и в Ленинградской области.

**– Понятно, что большинство перечисленных проблем характерно преимущественно для районов, прилегающих к мегаполису. А с какими сложностями сталкиваются отдаленные районы?**

– Из-за удаленности населенных пунктов от полигона расстояние транспортировки мусора может составлять 140-150 км, и это очень существенная проблема, решит

### Для приема ТБО из Санкт-Петербурга в Ленинградской области не позднее 2015 года должны появиться еще хотя бы два новых полигона

которую строительство станций перегрузки: там можно компрессировать отходы и везти на полигон груз меньшего объема.

В ряде районов Ленинградской области, например в Лужском и Подпорожском, санкционированные полигоны отсутствуют. Комитет по природным ресурсам Ленинградской области занимается проектированием полигонов для этих районов. Проект полигона для Подпорожского района уже прошел экспертизу. Построенный объект, вероятнее всего, будет передан региональному оператору – Управляющей компании по обращению с отходами Ленинградской области.

**– В чем принципиальные отличия новой концепции по обращению**

**с отходами в Ленинградской области от сложившейся системы?**

– В концепции предполагается создание комплексной системы сбора, транспортировки, сортировки и переработки отходов. Это означает охват транспортно-логистическими цепочками мест сбора и захоронения, в том числе транспортно-перегрузочными станциями – удаленных участков. Итогом первого этапа реализации концепции должна стать налаженная сортировка ТБО (до 40-60%) на полигонах – это позволит организовать рынок вторичной переработки отходов. Сортировочные комплексы не столь дорогостоящи, как мусоросжигающие заводы: если первые оцениваются в десятки миллионов рублей, то вторые – уже в сотни. Однако на втором этапе должна быть выстроена система уничтожения отходов, что предполагает, в частности, строительство мусоросжигающих заводов.

**– Есть ли сегодня данные о том, какое количество сортировочных заводов потребуется, сколько это может стоить и в какие сроки это реально реализовать?**

– В Ленинградской области сложно оценить затраты на создание системы сортировки ТБО, поскольку в действующем законодательстве вопросы сбора и транспортировки находятся в компетенции муниципалитетов первого уровня, а утилизации – муниципалитетов второго уровня. И, по большому счету, Ленинградская область в этом процессе может участвовать только либо через органы местного самоуправления, либо через оператора – Управляющую компанию по обращению с отходами в Ленинградской области.

Мы попытаемся реализовывать стратегию через регионального оператора. Для УК не составит труда привлечь кредитные средства, у нее есть базовые полигоны и уверенность в том, что ТБО на них повезут.

Частным инвесторам Ленинградская область может оказать поддержку через региональное Агентство экономического развития посредством налоговых преференций.

**– Что предпринимает правительство Ленинградской области, чтобы упорядочить законодательство и сделать процесс более простым для организации?**

– Ранее Комитет по природным ресурсам реализовывал программу по обращению с отходами, которая существовала до 2014 года. В связи с тем, что соответствующие полномочия были переданы нашему комитету, разработкой новой программы, которая может стать одним из механизмов реализации концепции, занимаемся сейчас мы.

Кроме того, мы постоянно взаимодействуем с комитетом по природопользованию и экологии областного ЗакСа, с федеральными депутатами. Насколько я знаю, сейчас в Госдуме рассматривается проект закона, вносящего изменения в принципы обращения с отходами. Соответственно изменения к лучшему в сфере обращения с отходами, надеемся, произойдут уже в нынешнем году.

**– А как строятся взаимоотношения в сфере обращения отходов с соседним субъектом – Санкт-Петербургом?**

– Создана рабочая группа с участием представителей профильных комитетов Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Совместно мы пытаемся отрегулировать взаимодействие в рамках организации транспортировки и захоронения отходов Санкт-Петербурга, начиная с 2015 года. Возможно, будет организовано совместное предприятие. Возможно, определять полигон и утилизировать ТБО будет Ленинградская область, а Санкт-Петербург займется их сбором, частичной сортировкой и доставкой до полигона.

**– Какие технологии переработки ТБО в Ленинградской области будут наиболее приемлемы с точки зрения соотношения цены и их возможностей, а также интереса к ним инвесторов?**


– Конечно, более приемлема технология с меньшим количеством выбросов вредных веществ в атмосферу. Тем не менее, надо оценивать преимущества и недостатки каждого конкретного проекта. Сейчас главное – организовать сортировку мусора, чтобы перейти от разговоров к делу.

цифра

до 60%

ТБО будет проходить сортировку на полигонах

# ЖКХ Ленобласти: взгляд профессионалов

**Тамара Назарова** / Жилищно-коммунальное хозяйство, его проблемы и пути их решения – одна из постоянно обсуждаемых, однако сохраняющих свою актуальность тем. Что влияет на деятельность предприятий отрасли сегодня, чему следует уделять первоочередное внимание – об этом «Строительному Еженедельнику» рассказали представители ЖКХ Ленинградской области. 

## Законодательство

В числе законодательных новшеств 2013 года, оказавших наиболее существенное влияние на функционирование отрасли, коммунальщики называют целый ряд подзаконных актов. В том числе Постановление Правительства РФ № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (прописанными в Постановлении Правительства РФ № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»). Оживленную реакцию со стороны управляющих компаний вызвал регламент раскрытия информации, утвержденный Постановлением Правительства РФ № 124.

«Законодательные изменения в отрасли ЖКХ происходят постоянно, меняется налоговое и тарифное законодательство, грядут изменения в части капитального ремонта общего имущества – все это напрямую влияет на деятельность предприятий отрасли», – комментирует Станислав Дроздов, директор МП «Жилищное хозяйство» (г. Кириши).

По его мнению, дальнейшее совершенствование отраслевого законодательства должно прежде всего способствовать облегчению налогового бремени ЖКХ. Так, со вступлением в силу 287-ФЗ «О внесении изменений в статьи 149 и 162 части 2 Налогового кодекса Российской Федерации» от налогообложения НДС освобождена реализация услуг при условии приобретения коммунальных услуг у организаций коммунального комплекса, поставщиков электроэнергии и газоснабжающих организаций, а услуг по ремонту и содержанию общего имущества – у организаций, непосредственно выполняющих работы. «Таким образом, при выполнении работ по содержанию и ремонту управляемого жилого фонда хозяйственным способом управляющие компании льгот по налогообложению не получают», – уточняет Станислав Дроздов. Льгота по НДС не может возникнуть и при производстве коммунальных энергоресурсов (при выработке организацией коммунального комплекса теплоты), поскольку этот ресурс не приобретается у стороннего поставщика. «Необходимо исключить из текста указанных статей, предусматривающих льготу по НДС, условие приобретения работ и услуг у подрядных организаций», – убеждены в МП «Жилищное хозяйство».

Есть и иные проблемы в налоговой плоскости, требующие скорейшего разрешения. В частности, это финансовые разрывы в связи с уплатой налогов с платежей за предоставленные услуги. «По существующему налоговому законодательству выручка предприятий ЖКХ – это начисленная стоимость оказанных услуг, а не фактическая оплата потребителями. Таким образом, предприятия жилищно-коммунальной сферы платят «живым рублем» налог на прибыль и НДС с недоплат потребителей», – отмечают коммунальщики

Ленинградской области. По статистике, с каждого рубля, недополученного предприятием от плательщиков, в бюджет вносятся 36 копеек налогов, что усугубляет финансовые сложности жилищно-коммунальной сферы. «Необходимо внести изменения в Налоговый кодекс РФ в части отрасли ЖКХ, понимая под вырочкой фактически поступившую денежную массу», – говорят специалисты.

## Тарифы

Представители профессионального сообщества предлагают также пересмотреть механизмы предъявления стоимости потребленного энергоресурса в течение календарного года, изменив размер платежа за тепло с 1/12 ежемесячно на расчет по факту потребления в отопительный период. Как отмечает Станислав Дроздов, предъявляя населению к оплате стоимость полезной теплоты, сами предприятия ЖКХ рассчитываются с поставщиками энергии по факту потребления тепла. «В отопительный период счет энергоснабжающей организации за поставку тепла вдвое превышает размер начисления за ГВС и отопление населению», – подчеркивает Станислав Дроздов. Фактически же организации ЖКХ стоят перед необходимостью производить предоплату поставляемого газа, электроэнергии, топлива (бензина, мазута) за месяц до поступления средств от потребителей услуги.

Вопросы у работников жилищно-коммунальной сферы вызывает и тарифная политика в контексте заявленного федеральными властями курса на повышение энергоэффективности. Закон требует, чтобы при переходе на расчеты за потребленные энергоресурсы по показаниям приборов учета в выручку (при установлении регулируемых тарифов на услуги) были включены затраты на мероприятия по сокращению энергопотерь при условии обеспечения экономического эффекта для потребителей от такого сокращения – уменьшения стоимости используемых энергоресурсов в сопоставимых условиях. «Индекс роста тарифов не позволяет предусмотреть возврат затрат на снижение потерь через тарифную выручку», – утверждают специалисты. Со своей стороны, Станислав Дроздов уточняет, что при регулировании тарифов необходимо учесть суммы неплатежей потребителей. А директор управляющей компании

МУП ЖКХ «Сиверский» Алексей Рыжов добавляет, что установление долгосрочного тарифного регулирования входит в перечень наиболее актуальных задач для успешного развития отрасли.

Наконец, рост заработной платы в сфере ЖКХ (от 3,5 до 6,8% в год) ощутимо ниже уровня инфляции, и это провоцирует большую текучесть кадров. По расчетам специалистов, на предприятиях ЖКХ Ленинградской области она составляет 25-30%. Как следствие, дефицит по некоторым основным профессиям в отрасли колеблется в диапазоне 30-70%.

К списку аспектов ЖКХ, требующих наиболее пристального внимания в Ленобласти, по мнению Алексея Рыжова, надо добавить расселение аварийного фонда, проведение капитального ремонта многоквартирных домов, а также модернизацию коммунальной инфраструктуры.

## Достижения

Несмотря на сложность проблем ЖКХ, имеющих многолетнюю историю, в Ленинградской области, по мнению представителей профессионального сообщества, уже немало сделано для их решения. Так, Станислав Дроздов основным достижением 2013 года в сфере ЖКХ полагает возможность выполнения энергосберегающих мероприятий за счет бюджетного финансирования в рамках долгосрочной целевой программы «Энергосбережение и повышение энергетической эффективности Ленинградской области на 2013-2015 годы и на перспективу до 2020 года». Со своей стороны, Сергей Городничев, заместитель генерального директора Первомайского КП (пос. Первомайское), называет важным событием для областного ЖКХ в 2013 году принятие регионального закона 82-оз «Об отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области». «Необходимо как можно быстрее начать проведение капитального ремонта жилищного фонда в соответствии с законом 82-оз», – подчеркивает он. «Утверждена региональная программа капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов с периодом действия 2014-2043 годы. Регламентирован размер минимального взноса на эти цели на текущий год. Все это решения, важность которых невозможно переоценить», – резюмирует Алексей Рыжов.

## НОВОСТИ

### Разработан вариант реализации концепции обращения с отходами

Основной акцент концепции обращения с отходами в Ленинградской области сделан на переработку 60% образующегося мусора. Авторы концепции – Комитет по ЖКХ и транспорту и ОАО «Управляющая компания по обращению с отходами в Ленинградской области» (100% акций общества находятся в собственности региона) – предлагают с учетом существующих полигонов разделить регион на три сектора: северный, юго-западный, восточный. В каждом из них построить станции перегрузки и сортировки, что позволит подготовить отходы для переработки и снизить транспортные расходы. Мусороперерабатывающие заводы планируется разместить рядом с полигонами. «Приоритетным является самокупаемость проектов без существенного повышения тарифа на вывоз мусора для населения», – отметил вице-губернатор Ленинградской области Юрий Пахомовский.

Более 60% твердых бытовых отходов Санкт-Петербурга размещается на полигонах в Ленинградской области, что составляет порядка 6 млн кубометров ежегодно (в 47-м регионе образуется только 2,8 млн кубометров). В то же время плата взимается с юридических лиц по месту расположения офиса, а не захоронения отходов. Основная доля платежа поступает в бюджет города. «Двум регионам нужно выработать единую политику в сфере обращения с отходами. Это необходимо, поскольку в городской черте размещать полигоны запрещено, но Санкт-Петербургу нужны два новых полигона: полигон ПТО-1 «Южный» (Волонка) закрыт и будет рекультивироваться, в ближайшем будущем то же произойдет и с полигоном в Новоселках», – пояснил он.

### В Гостицах реконструируют очистные сооружения

Администрация Гостицкого сельского поселения, относящегося к Сланцевскому району Ленинградской области, объявила открытый аукцион на проведение реконструкции канализационных очистных сооружений, двух канализационных насосных станций и канализационного коллектора, находящихся в д. Гостицы. На все эти работы планируется израсходовать 47 млн 447 тыс. рублей, о чем сообщает сайт госзакупок. Работа должна быть завершена не позднее 25 декабря 2014 года. А подрядчика определят 3 марта того же года.

### Коллектор в Выборге реконструируют за 54 млн рублей

Администрация Выборгского района Ленинградской области объявила открытый аукцион на реконструкцию канализационного коллектора, находящегося в районном центре. Этот коллектор проложен от главной насосной станции до канализационных очистных сооружений и двух водоводов, которые обеспечивают водоснабжение канализационных очистных сооружений города. На эти цели, как сообщает сайт госзакупок, городские власти планируют потратить 54 млн рублей. Подрядчик будет определен 3 марта текущего года. Завершить работы ему предстоит до 20 ноября того же года.

### Коллеги! Искренне поздравляю вас с профессиональным праздником – Днем работников жилищно-коммунального хозяйства!

Сфера коммунальных услуг всегда максимально приближена к людям, поскольку каждый день мы пользуемся электричеством, газом, водой, зимой – отоплением, выбрасываем мусор. Когда с этим нет проблем, и человек чувствует себя комфортно, и жизнь становится лучше. Вы, люди, работающие в этой сфере, делаете все, чтобы коммунальное хозяйство работало качественно и бесперебойно.

Хочется пожелать, чтобы ЖКХ уделялось больше внимания с точки зрения государственной поддержки, развития эффективных механизмов модернизации отрасли. Безусловно, за последние годы многое сделано, но еще больше предстоит сделать.

Всем работникам ЖКХ от души желаю здоровья, благополучия и новых профессиональных успехов!

С уважением, председатель Комитета по ЖКХ и транспорту К.Б. Полянов

# Кадастр в вопросах и ответах

**Татьяна Крамарева** / На круглом столе с участием руководства кадастровых палат Санкт-Петербурга и Ленинградской области, а также территориального управления Росреестра представители госструктур рассказали, с какими сложностями сталкиваются специалисты регистрации и учета, и призвали участников профессионального сообщества к совместному планированию деятельности. ➔

Очередной круглый стол, организованный СРО НП «Кадастровые инженеры» по Санкт-Петербургу и Ленинградской области, Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области и ОАО «Региональное управление геодезии и кадастра», стал площадкой для обмена информацией как о новшествах в законодательстве, так и об ожиданиях и пожеланиях участников рынка.

## Планами едиными

Наибольшую озабоченность кадастровых палат Санкт-Петербурга и Ленинградской области вызывает ситуация с постановкой на кадастровый учет многоквартирных домов (МКД). Как отметил **Даниил Пильдес, директор филиала ФГБУ ФКП Росреестра по Санкт-Петербургу**, физические возможности для увеличения интенсивности работы у службы нет. «Объем документов, который поступает на кадастровый учет, а особенно многоквартирные дома со всеми помещениями, наверное, уже превышает тот объем документов, который кадастровый учет может обработать», – подчеркнул спикер. В 2013 году в Санкт-Петербурге застройщики поставили на кадастровый учет катастрофически мало МКД. Соответственно, в ближайшие месяцы Кадастровая палата опасается вала документов именно по МКД. «По нашим представлениям, за 2014 год в органы кадастрового учета должно быть представлено порядка 100-120 многоквартирных домов со всеми помещениями, которые мы оцениваем от 80 до 90 тыс. объектов», – отметил Даниил Пильдес.

В этих условиях решение проблемы, по его мнению, включает в себя расширение самой Кадастровой палаты, совместное планирование поступления пакетов документов по МКД с застройщиками, а также тщательный выбор последними кадастровых инженеров. Сфера их ответственности предполагает не только подготовку пакета документов для постановки на кадастровый учет, но и сопровождение заказчика до получения кадастрового паспорта.

Как напомнил **Алексей Лебедев, руководитель СРО НП «Кадастровые инженеры» по Санкт-Петербургу и Ленинградской области**, на сегодняшний день законодательством предусмотрена лишь административная ответственность для кадастрового инженера за допущенные ошибки, а именно лишение права заниматься данным видом деятельности на срок от одного года до пяти лет. В новом же законопроекте административная ответственность дополняется имущественной, то есть кадастровому инженеру вменяется компенсация ущерба, причиненного как заказчику, так и юридическому лицу, в рамках договора с которым он осуществляет свою деятельность. Кроме того, планируется введение полноценной уголовной ответственности.

Со вступлением 1 октября 2013 года в силу 250-ФЗ застройщик обязан поста-

вить на кадастровый учет МКД со всеми помещениями. Это очень трудоемкая работа, поскольку пакет документов, с одной стороны, велик по объему (в среднем 1,5 Гб). На сегодняшний день портал Росреестра чисто технически не может принимать подобные файлы. С другой стороны, пакет включает в себя теперь не только документы о самом здании, но и большое количество технической документации обо всех помещениях, находящихся в нем. А при выявлении ошибки даже по одному помещению решение о приостановке принимается в отношении всего объекта. Кроме того, из особенностей программного обеспечения работать с пакетом может одновременно только один сотрудник Кадастровой палаты на каждом этапе прохождения документов. «При средней производительности сотрудника (порядка 30 объектов в день) многоквартирный дом (в среднем 600 квартир) рассматривают только в отделе кадастрового учета на протяжении 20 рабочих дней (это календарный месяц)», – прокомментировал, со своей стороны, **Валерий Малинин, заместитель директора филиала ФГБУ ФКП Росреестра по Ленинградской области**.

«Это на 75% ручная работа, очень тяжелая для нас. Однако мы занимаемся постановкой на учет МКД. И хотя сейчас федеральный законодатель максимально упростил процедуру подачи документов благодаря системе многофункциональных центров, мы готовы вести прием пакетов

## В новом законопроекте административная ответственность дополняется имущественной, то есть кадастровому инженеру вменяется компенсация ущерба, причиненного заказчику

по МКД непосредственно в Кадастровой палате», – подчеркнул Даниил Пильдес. «Самое оптимальное – чтобы застройщик обратился вместе с выбранным кадастровым инженером. Мы не хотим работать с посредниками, которые пытаются «протолкнуть» решение вопросов. Нам нужен напряженный диалог с застройщиками и профессионалами кадастрового рынка», – заявил он.

В Ленинградской области для ускорения процесса с начала января действует рабочая группа, в которую вошли представители всех отделов Кадастровой палаты, имеющих отношение к постановке на учет МКД. За январь, сообщил Валерий Малинин, было подано семь пакетов документов по МКД. При этом поставлен на кадастровый учет пока только один дом. «В связи с достаточно большим объемом технических планов есть достаточно много замечаний. Например, в некоторые пакеты элементарно не заверены усиленной цифровой подписью кадастрового инженера, и соответственно уже на стадии ввода документов выносятся решение о приостановке рассмотрения», – прокомментировал Валерий Малинин.

## Без разъяснений

Кадастровые инженеры не оставляют надежды получить разъяснения от органов кадастрового учета по новым требованиям федерального законодателя. Однако Кадастровая палата разъяснениями не занимается. «На текущий момент существуют другие нормативы правового регулирования. Минэкономразвития в своих ответах на вопросы заявляет, что не уполномочен на какие-либо комментарии по поводу законодательства», – подтвердил Даниил Пильдес и обратил внимание участников круглого стола на необходимость более активного взаимодействия с саморегулируемой организацией. «На наш взгляд, как раз СРО должна работать с кадастровыми инженерами таким образом, чтобы вводить единые стандарты, единую практику и отрабатывать типовые решения при постановке объекта на кадастровый учет в зависимости от его типа, сложности и состояния», – заявил он.

В свою очередь, заместитель руководителя управления Росреестра по Санкт-Петербургу Сергей Никитин сообщил о положительной динамике в отношении количества задержек при регистрации прав собственников. По его словам, задержки существенно сократились по сравнению с теми, которые отмечались еще несколько месяцев назад. При этом ситуация все еще остается сложной. Решение этой проблемы, по его словам, возможно при увеличении численности сотрудников, работающих в управлении, и росте их заработной платы.

Ситуация может измениться для застройщиков к лучшему в 2015 году, когда, по замыслу федерального законодателя, документы для постановки на кадастровый учет

государственного строительного надзора и экспертизы, в настоящее время у застройщиков и представителей муниципалитетов возникает множество вопросов по порядку взаимодействия и подготовке документов, необходимых, впоследствии для процедуры кадастрового учета. Именно поэтому по инициативе комитета на круглый стол были приглашены представители муниципальных образований, которые в ходе встречи активно участвовали в диалоге.

## В поисках хозяина

Алексей Лебедев рассказал о новшествах, предусмотренных законопроектом «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета объектов недвижимости», который сейчас находится на рассмотрении в Государственной Думе.

«Новации, планируемые в новом законе, коснутся сроков проведения кадастровых и регистрационных действий. Например, по большинству регистрационных действий планируется сократить срок с 18 до 7 календарных дней», – сообщил Алексей Лебедев.

Руководитель СРО НП «Кадастровые инженеры» по Санкт-Петербургу и Ленинградской области указал также на то, что законопроект преследует цель стимулировать регистрацию прав собственности на тех объектах недвижимости, сведения о которых внесены в Государственный кадастр недвижимости, но права на которые не зарегистрированы в течение длительного времени.

Вопрос об учете бесхозяйных объектов возник при подготовке к введению налога на недвижимость, который планировалось начать взимать уже в 2014 году. Как выяснилось, де-юре бесхозяйными в России остаются 40% объектов недвижимости.

Информация о собственниках в органы кадастра поступает из двух источников: Единого государственного реестра правообладателей и Бюро технической инвентаризации (БТИ). Однако реестр существует только с 1998 года, соответственно, в нем отсутствуют сведения о правах, возникших ранее. С другой стороны, поскольку БТИ не располагало сведениями об источниках прав, информацию о правообладателях невозможно перенести в кадастр автоматически. Между тем, по оценке аналитиков, потери государства в виде недоплат налогов на имущество от неучтенных собственников – физических лиц могут составлять до 45 млрд рублей ежегодно.

Закон вменяет в обязанность органам местного самоуправления истребовать право муниципальной собственности на бесхозяйные вещи, сведения о которых содержатся в ГКН через суд. «Муниципалитеты будут обязаны это делать, если права на указанные объекты, в том числе ранее возникшие, не будут зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимость и сделок с ним до определенной даты», – уточнил Алексей Лебедев. Это законодательное новшество будет распространяться на объекты, сведения о которых были внесены в ГКН, однако права не зарегистрированы в установленном порядке в течение пяти лет с момента присвоения этим объектам кадастрового номера. «Предполагается, что это положение закона вступит в силу с 2018 года», – уточнил Алексей Лебедев.



## 15 февраля отметил День рождения Артем Александрович Саенко, начальник ГАУ «Леноблгосэкспертиза»

### Уважаемый Артем Александрович!

Примите самые теплые поздравления с Днем рождения!

Отрадно, что в нашем регионе за столь серьезные вопросы, как экспертиза проектной документации и проверка сметной стоимости объектов капитального строительства, отвечает настоящий профессионал.

От души желаю Вам успешно воплощать задуманное и ставить перед собой еще более труднодостижимые цели! И главное – пусть в Вашей жизни всегда будет место для счастья!

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

### Уважаемый Артем Александрович!

От души поздравляю Вас с Днем рождения!

За последнее время вместе нам удалось найти выход уже не из одного кризиса в реализации инфраструктурных проектов, направленных на повышение уровня жизни в Ленинградской области. Желаю Вам, Артем Александрович, столь же успешно преодолевать препятствия, которые неизбежно возникают в жизни каждого человека.

Пусть яркие события наполнят Ваши будни, а праздники подарят Вам незабываемое ощущение счастья! И конечно, желаю Вам здоровья и благополучия!

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

### Уважаемый Артем Александрович!

Примите искренние поздравления с Днем рождения!

Экспертиза в строительстве – первый шаг на пути от идеи к объекту, и невозможно переоценить важность Вашего вклада в уверенное развитие строительного комплекса Ленинградской области и повышение качества строительства. Желаю Вам крепкого здоровья, благополучия, новых успехов в Вашей ответственной деятельности и неиссякаемой энергии!

*С уважением, первый заместитель председателя Комитета  
по строительству Ленинградской области Д.А. Микалаускас*

### Уважаемый Артем Александрович!

От души поздравляю Вас с Днем рождения!

Я рад находить в Вашем лице надежного товарища, профессионала, который не только умеет отстаивать свою позицию, но и готов прислушиваться к мнению партнеров.

Желаю Вам дальнейших успехов, и пусть они не ограничиваются только профессиональной сферой! Пусть жизнь почаще радует улыбками близких и даже в моменты усталости Вас не покидает ощущение счастья!

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

### Уважаемый Артем Александрович!

От души поздравляю Вас с Днем рождения!

Примите искреннее восхищение Вашим талантом руководителя, осознающего всю важность возложенной на него миссии!

Желаю Вам крепкого здоровья, уверенности в своих силах, уважения и поддержки коллег и любви близких людей! Пусть всем Вашим начинаниям сопутствует удача! И пусть свойственная Вам мудрость неизменно помогает найти достойное решение даже самых сложных профессиональных задач!

*С уважением, президент ЛенОблСоюзСтроя В.В. Еришов*

## Уважаемый Артем Александрович!

Примите от коллектива компании «ЦДС»  
и меня лично самые добрые,  
теплые поздравления с Днем рождения!

Профессия эксперта, которую Вы достойно представляете, пользуется заслуженным уважением. Строители знают Вас как авторитетного профессионала, всецело отдающего свои глубокие знания и обширный опыт столь важному делу – экспертизе проектов. Желаем, чтобы удача и вдохновение были верными спутниками во всех Ваших начинаниях!



Генеральный директор ГК «ЦДС»  
М.А. Медведев

## Уважаемый Артем Александрович!

Примите самые сердечные поздравления с Вашим Днем рождения!

Ваша созидательная деятельность и огромное чувство ответственности проявились, когда Вы находились на важных постах строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области. За это время Вы внесли большой вклад в повышение качества проектирования и строительства жизненно важных объектов.

Руководитель высокого класса, Вы в постоянном поиске неординарных подходов и решений стоящих перед Вами задач.

Выражаем Вам искренние слова признательности и уважения за Ваш труд, профессионализм, неиссякаемую энергию и жизнелюбие.

Желаем Вам доброго здоровья, благополучия, оптимизма, реализации всех намеченных планов!

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



РЕКЛАМА

### 5 марта

**Александр Александрович БРАХНО,**  
советник президента ЛенОблСоюзСтроя

### 11 марта

**Александр Михайлович ТИМКОВ,**  
и. о. главы администрации Тихвинского района  
Ленинградской области

**Василий Васильевич РЫЖОВ,**  
глава администрации Волосовского района  
Ленинградской области

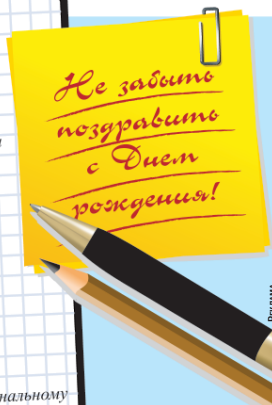
### 13 марта

**Сергей Алексеевич АКУЛИШНИН,**  
глава администрации Волховского района  
Ленинградской области

### 24 марта

**Константин Борисович ПОЛНОВ,**  
председатель Комитета по жилищно-коммунальному  
хозяйству и транспорту Ленинградской области

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



РЕКЛАМА

## 27 февраля отмечает День рождения Вячеслав Васильевич Ершов, президент ЛенОблСоюзСтроя

### Уважаемый Вячеслав Васильевич!

С искренним удовольствием поздравляю Вас с Днем рождения!  
Наши тесные профессиональные контакты дают мне основания утверждать: Ленинградская область много выиграла от того, что здесь работает такой энергичный и опытный человек, как Вы. И если сегодня в регионе есть конструктивный диалог между властью и бизнесом, невозможно переоценить вклад в его развитие ЛенОблСоюзСтроя и лично Вас.

От всего сердца желаю Вам сохранить молодость духа, неравнодушие, готовность к решительным действиям и последовательность в решении проблем строительного комплекса Ленинградской области! И еще желаю Вам счастья в кругу любящих Вас людей!

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

### Уважаемый Вячеслав Васильевич!

Поздравляю Вас с Днем рождения!  
Способствовать плодотворной коммуникации, пониманию сторон, интересы которых могут значительно различаться, – миссия очень благородная, но и весьма непростая. Искренне желаю Вам сил, здоровья, энтузиазма для исполнения всего задуманного и постановки новых, еще более значимых целей! Пусть как можно чаще пополняется копилка Ваших профессиональных успехов, а близкие люди дарят Вам понимание и любовь!

С уважением, первый заместитель председателя  
Комитета по строительству Ленинградской области  
Д.А. Микалаускас

### Уважаемый Вячеслав Васильевич!

Примите самые теплые поздравления с Днем рождения!  
Сегодня, наверное, уже никого в Ленинградской области не удивляет участие ЛенОблСоюзСтроя в решении наиболее актуальных проблем. Как главный архитектор Ленинградской области я искренне рад изменениям в отношении строительных компаний к соблюдению требований градостроительного законодательства, которые инициированы в значительной мере лично Вами.

В День рождения желаю Вам сил для реализации уже заявленных планов, творческой энергии для выдвигания новых инициатив, стойкости для преодоления неизбежных сложностей и мудрости для того, чтобы еще больше сплотить строительное сообщество.

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

### Уважаемый Вячеслав Васильевич!

Примите самые теплые поздравления с Днем рождения!  
Когда-то людей, подобных Вам, – неравнодушных и талантливых – называли птенцами гнезда Петрова. Те времена остались в далеком прошлом, но сегодня для Ленинградской земли инициатива, помноженная на профессионализм, вновь приобрела особое значение. Наш регион действительно переживает расцвет и обновление. И перемены к лучшему обусловлены в том числе активной позицией ЛенОблСоюзСтроя, одним из вдохновителей которого являетесь Вы.

Я желаю Вам и далее следовать избранному курсом, творить добрые дела и стремиться к новым высотам. И пусть во всех начинаниях Вам сопутствует успех!

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

## Уважаемый Вячеслав Васильевич!

### Сердечно поздравляем Вас с Днем рождения!

Общественная организация ЛенОблСоюзСтрой, которую Вы возглавляете, играет важную роль в развитии строительной отрасли в регионе.

Союз стал связующим звеном между различными ведомствами и организациями, чья работа направлена прежде всего на улучшение качества возводимого жилья, создание комфортных условий проживания для граждан. Мы уверены, что благодаря Вашей работе без внимания не останутся важные для застройщиков вопросы.

Мы желаем Вам больших успехов в дальнейшей работе, исполнения задуманных планов, здоровья!

КОЛЛЕКТИВ  КВАРТАЛ 174

## Уважаемый Вячеслав Васильевич!

### Примите самые искренние поздравления по случаю Вашего Дня рождения!

Вы относитесь к той категории людей, которые никогда не останавливаются на достигнутом, достигая невиданных профессиональных высот. Благодаря Вашему опыту, таланту руководителя, компетентности и ответственности Вы пользуетесь заслуженным уважением среди коллег и партнеров.

Желаем Вам крепкого здоровья, неисчерпаемого запаса энергии и сил на претворение в жизнь всех Ваших планов. Желаем Вам ярких впечатлений, счастья и душевного тепла в кругу близких и друзей.

  
ОТДЕЛСТРОЙ  
ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ  
КОМПАНИЯ

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

## Уважаемый Вячеслав Васильевич!

Примите самые теплые и сердечные поздравления с Днем рождения!

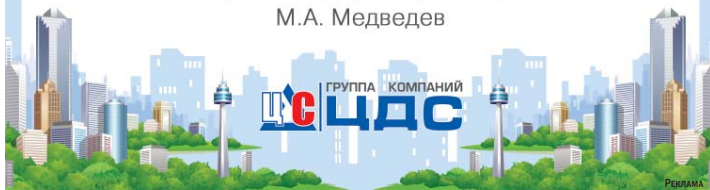
Вы – яркий и целеустремленный человек. Ваша роль в укреплении репутации и стабильности строительной отрасли чрезвычайно важна.

Благодаря Вашим лидерским качествам, созданным Вами комфортным условиям сотрудничества большой корабль – ЛенОблСоюзСтрой – движется по пути успеха и развития.

Желаю Вам успешно продолжать общественную деятельность, не снижая темпа и упорства.

Здоровья, удачи и процветания!

Генеральный директор ГК «ЦДС»  
М.А. Медведев



РЕКЛАМА

## Уважаемый Вячеслав Васильевич!

Сердечно поздравляем Вас с Днем рождения!



С.К. Виноградов

Совсем недавно Вы стали президентом ЛенОблСоюзСтроя, но уже успели достигнуть значительных результатов в работе, внесли в нее много нового.

Коллеги по отрасли знают Вас как компетентного и честного человека, умеющего эффективно организовать работу, собрать вокруг себя верных и трудолюбивых людей.

Желаем Вам крепкого здоровья, бодрости духа, отличного настроения и всего самого наилучшего!

Коллектив компании «АКВА-ДЕЛЬТА» в лице директора С.К. Виноградова



РЕКЛАМА

## Уважаемый Вячеслав Васильевич!

Примите искренние поздравления с Днем рождения!

Являясь президентом областного союза строительных организаций, Вы вносите большой вклад в развитие строительства в регионе, в обеспечение равных возможностей для ведения бизнеса у компаний-застройщиков, создание открытых и понятных всем правил игры на этом рынке.

Важно, что именно в условиях быстро развивающегося жилищного строительства в области лидирующую позицию в налаживании взаимодействия бизнеса и власти берет на себя именно ЛенОблСоюзСтрой.

Желаю Вам здоровья и оптимизма, благополучия, новых достижений и успехов!

Генеральный директор ЗАО «Трест № 68»,  
заслуженный строитель России А.Н. Бычков



РЕКЛАМА

## Уважаемый Вячеслав Васильевич!

Коллектив ОАО «Ленгражданпроект» от всей души поздравляет Вас с Днем рождения!

Сильный человек, требовательный руководитель, умеющий работать с полной самоотдачей, и грамотный профессионал. Вы смело внедряете новые идеи и инновационные технологии в удачном сочетании с проверенными решениями.

Вы известны как прекрасный организатор разработки проектов сложных инженерных систем зданий и их реализации. Возглавляемое Вами ООО «Фирма Консент» зарекомендовало себя добросовестным, ответственным подрядчиком и надежным партнером.

Мы хорошо знаем и высоко ценим Вашу деятельность на посту президента ЛенОблСоюзСтроя. Неотъемлемой частью Ваших профессиональных способностей всегда были и есть высокая интеллигентность и порядочность, твердое мужское слово.

Желаем Вам крепкого здоровья, счастья и благополучия, мира и тепла, радости и оптимизма!

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



РЕКЛАМА

ФОТОСТУДИЯ

АСН

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

ФОТОАРХИВЫ ДЕЛОВЫХ МЕРОПРИЯТИЙ  
EVENT-ФОТОСЪЕМКА

asninfo.ru (812) 605-00-50

РЕКЛАМА

## Редакционная подписка

Для оформления редакционной подписки на 12 месяцев необходимо:

выслать заполненный подписной купон в адрес редакции по тел./факсу: (812) 458-03-40 по e-mail: podpiska@asninfo.ru

Информацию о вариантах подписки можно узнать на сайте www.asninfo.ru



Отдел подписки: 458-03-40, www.asninfo.ru

РЕКЛАМА

# КВАРТИРЫ В НОВЫХ ДОМАХ

**БК СТАНДАРТ**  
БАЗОВЫЙ КОМФОРТ

от **1.73** млн.  
руб.\*

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

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



(812)

#### ОТДЕЛЫ РЕАЛИЗАЦИИ

320-12-00 м. «Пл. Восстания»  
320-12-33 м. «Владимирская»  
320-12-02 м. «Озерки»  
320-12-22 м. «Старая Деревня»  
320-12-01 м. «Международная»  
[www.cds.spb.ru](http://www.cds.spb.ru)

