



События

Станцию открыли с опережением ранее установленного срока. В ближайшие пять лет будут отремонтированы еще пять станций метро.



«Василеостровская» открылась после капремонта, стр. 5

Резонанс

Жители домов на Институтском пр. протестуют против строительства высотки на месте детского сада рядом с зеленой зоной.



Высотка вместо детсада, стр. 18

Конкурс, стр. 15 • Точки роста, стр. 16-17

Фото: Нингил Кречков



«На рынке останутся самые мудрые застройщики»

Груз социальных обязательств, возложенный на застройщиков, приведет к снижению темпов продаж и пересмотру сроков реализации проектов, считает генеральный директор компании «Отделстрой» Марк Окунь. (Подробнее на стр. 13) ➔

СТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕСУРС ФУНДАМЕНТ НАДЕЖНОГО БУДУЩЕГО

STROYRESURS.INFO

РЕКЛАМА

фирма **СЕВЗАП МЕТАЛЛ** 320-92-92

ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ, ЛИСТ

ПЛАЗМЕННАЯ ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА

ГИБКА www.szmetal.ru

РЕКЛАМА

ПЕРСПЕКТИВА ЖБИ И БЕТОН ТОЛЬКО ПО ГОСТ

ЗАВОД ЖБИ

ПРОИЗВОДСТВО ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ ИЗДЕЛИЙ И ТОВАРНОГО БЕТОНА

Всеволожский район, пос. Заводской

Телефон коммерческого отдела: 8 (812) 611-08-62
Телефон производства: 8 (813) 70-50-817

www.perspektivazhbi.ru

РЕКЛАМА

Буронабивные СВАИ

Строительная организация ООО «Основа»

Свайные работы. Устройство буронабивных свай диаметром 300-620 мм, длиной до 35 м.

Устройство «стен в грунте» из бурокасательных свай.

Устройство буроналивных свай для усиления фундаментов.

Устройство монолитных бетонных и железобетонных конструкций.

Устройство заземлителей.

Устройство наблюдательных скважин.

Тел. 314-9550, тел./факс 571-7302
www.osnova-bur.ru, e-mail: osnova_info@mail.ru

Свидетельство о допуске № 0585.03-2010-7825357163-С-003 от 21.02.2013

ООО «ОСНОВА»

РЕКЛАМА

Санкт-Петербургский городской филиал Государственного автономного учреждения «Московская государственная экспертиза»

Свидетельства об аккредитации: № РОСС RU.0001.610003, № РОСС RU.0001.610015

НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА

- ✓ Экспертиза проектной документации
- ✓ Экспертное сопровождение
- ✓ Экспертиза результатов изысканий
- ✓ Проверка и анализ смет
- ✓ Экспертная оценка
- ✓ Рассмотрение BIM-моделей

Звоните прямо сейчас!

195112, Санкт-Петербург, Заневский пр., 30, к. 2, оф. 221

тел. +7 (812) 600-1918
сайт: www.expmos.ru

РЕКЛАМА

Покупатель для дворца

Михаил Светлов / Покупателем Дворца культуры им. Кирова, одного из самых скандальных объектов собственности Ленинградской Федерации профсоюзов в Петербурге, может выступить бывший президент компании Stanley Property Corporation (SPC) Станислав Бушнев. В здании планируют разместить гостиницу и офисы. Эксперты оценивают проект в 1,5-2 млрд рублей. ➔

О том, что Ленинградская Федерация профсоюзов договорилась о продаже ДК им. Кирова новому собственнику, рассказал источник, близкий к сделке. По его словам, владельцем ДК, расположенного на Большом пр. В.О., 83, лит. А, станет экс-президент компании SPC Станислав Бушнев. Пока 72,33% ДК принадлежит Федерации профсоюзов. Остальные 27,67% разделены между двумя компаниями с одинаковыми названиями — ООО «Докка», которые зарегистрированы по разным адресам. Одно из этих ООО через сособственника Оксану Жаровину связано с благотворительным фондом «СПАС», среди учредителей которого значится Станислав Бушнев. Но источник «Строительного Еженедельника» утверждает, что именно этот бизнесмен контролирует почти 28% ДК и намерен увеличить свою долю до 100%. Правда, глава Ленинградской Федерации профсоюзов Владимир Дербин сообщил, что под контроль нового собственника перейдет только 49% ДК, а держателем контрольного пакета акций и ответственным за судьбу здания-памятника будет город. По его данным, сделка будет закрыта осенью.

ДК состоит из двух зданий площадью 22,3 тыс. кв. м и 613 кв. м. Источники утверждают, что в случае заключения сделки новый собственник намерен



фото: Никита Кречков



В случае заключения сделки новый собственник намерен реконструировать объект под гостиницу и бизнес-центр

реконструировать объект под гостиницу и бизнес-центр. Обещают, правда, что исторический фасад эти работы не затронут. Также, по предварительной информации, собственник не намерен выселять из здания театр, а также творческие

и спортивные студии, которые там сейчас работают. По оценке исполнительного директора ГК «С.Э.Р.» Павла Бережного, проект реконструкции здания такого масштаба потребует 1,5-2 млрд рублей. «Но смысл этой покупки для меня неочевиден.

Здание-памятник в историческом центре города — это сложный для девелопмента актив. Опыт последних лет показывает, что даже согласованные проекты реконструкции исторических объектов под давлением общественности власти пересматривают. Что уж говорить о проекте без соответствующих разрешений. Он просто может остаться на бумаге», — переживает директор по продажам Docklands Development Екатерина Запороженко.

Судьба ДК им. Кирова сложилась скандально. Продать его профсоюзы пытались с 2009 г. Причем каждую такую попытку сопровождают публичные и судебные разбирательства совладельцев. В 2009 г. Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти накладывал арест на здание ДК по иску ЗАО «Трест «Севзапкурортстрой» (бывшая структура Всесоюзного центрального совета профсоюзов), которое сочло, что ее «дочка», ООО «ДК Кирова», передала здание другому собственнику, ООО «Север-Строй», неправомерно: сделка не получила одобрение учредителя. По инициативе профсоюзов эта сделка была расторгнута в суде в феврале 2012 года. И почти год после этого ООО «ДК Кирова» не могло вновь зарегистрировать на себя право собственности на имущество. Только в декабре того же года Росреестр выдал ООО «ДК Кирова» свидетельства о государственной регистрации права собственности на оба здания ДК. И буквально сразу профсоюзы объявили, что нашли покупателя на ДК — некое ООО «Бухингер», представлявшее, по источникам СМИ, интересы известного бизнесмена Михаила Мирилашвили. Но сделку так и не закрыли. Несколько месяцев спустя в СМИ засветился другой потенциальный покупатель объекта — ООО «Санкт-Петербург девелопмент», также связанное с Мирилашвили. Но о закрытии сделки стороны так и не сообщили. С тех пор вокруг ДК все было тихо.

ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ промышленного назначения

пос. Мурино (Токсовское шоссе)

35 га

+

7,5 га

от 2000 руб/м²

Возможна как продажа единым лотом, так и разделение участка на отдельные лоты, но не менее 1 га.

- На участке находится новое 2-этажное здание площадью 680 кв.м.
- Территория огорожена.
- Пять площадок сформированы в отдельные лоты, получены свидетельства о собственности.
- Обеспечено 350 кВт электричества.
- Получены ТУ на водоснабжение, канализацию, а также увеличение электроснабжения до 2 мВт.
- Согласован съезд со строящейся дороги — Санкт-Петербург — Матокса
- Возможна рассрочка платежа.

тел. (812) 933-41-54
 e-mail: sda@cds.spb.ru
 www.cds.spb.ru (коммерческая недвижимость)

ЦСЦДС
 ГРУППА КОМПАНИЙ

РЕКЛАМА

Организаторы

КОМИССИЯ
по работе с потребителями
рынка недвижимости

BSN RU

ГУА

Генеральный
партнер

PIioneer
GROUP

IX КОНКУРС ДОВЕРИЕ ПОТРЕБИТЕЛЯ '16 РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

16+

ВЫБИРАЙ ПРОВЕРЕННЫХ

строительную
компанию
ипотечный банк
инвесторское
агентство
жилой комплекс

1 АПРЕЛЯ —
30 СЕНТЯБРЯ

ГОЛОСУЙ ЗА ЛУЧШИХ НА DOVERIEKONKURS.RU

Партнеры

Профессиональный
информационный
партнер

РЕКЛАМА

БЭСКИТ®

24-й год
экспертной деятельности

Мониторинг

состояния зданий и сооружений
при строительстве (реконструкции)

Обследование

строительных конструкций
и фундаментов

Геотехническое

обоснование

строительства

СПб, Кирочная ул., 19, оф. 13Н
 тел.: 272-44-15, 272-54-42
 e-mail: beskit@mail.ru
 www.beskit-spb.ru

РЕКЛАМА

Цитата недели



Александр Дрозденко, губернатор Ленинградской области:

– Количество проверок Комитета Госстройнадзора должно соответствовать динамике обращений граждан.

Подробности на стр. 12

Цифра недели

на 4,3 млрд рублей

подорожает стоимость строительства футбольного стадиона на Крестовском острове

Подробности на стр. 18

«Ховард» пришел на Петровский

Максим Еланский / На Петровском острове начинается реализация крупного жилого проекта «Ховард Парк». Его стоимость эксперты оценивают в 7 млрд рублей. ➔

Компания «Ховард» несколько дней назад получила разрешение на строительство премиального жилого квартала на территории Петровского острова в Петербурге. Комплекс будет носить название «Ховард Парк», на площадку застройщик выйдет в июле.

Первый этап реализации проекта предусматривает возведение на территории бывшей промзоны двух элитных жилых комплексов от 7 до 10 этажей по адресу Петровский пр., 9 и 11, на 276 и 411 квартал соответственно, общей площадью 75 тыс. кв. м. Площадь застройки участка составит 3,7 га. В рамках данного проекта «Ховард» также построит школу на 1100 мест, детский сад для 60 малышей, паркинг на 795 машин и проведет благоустройство Малой Невки. Завершение строительства намечено на III квартал 2020 года.

Отметим, что несколько лет назад Петровский остров «разделили» между собой несколько девелоперов. В марте прошлого года Смольный одобрил концепцию развития его территории, которую предложила компания «Ховард». Согласно ей 50% острова площадью 131 га в цен-

тре Петербурга должны быть отданы под зеленые насаждения. Треть территории острова займет жилье общей площадью до 0,84 млн кв. м, 14% – общественно-деловые, 20% – рекреационные объекты. Общая площадь недвижимости, которую можно будет построить на острове до 2025 года, оценивается в 1,5 млн кв. м.

Площадка, на которую сейчас выходит «Ховард» – это территория бывшего завода «Бавария» и РЭБ флота. Осенью 2014 года, когда на участке начался снос старых промышленных корпусов, депутат ЗакСа Алексей Ковалев пытался признать проводимые работы незаконными. Парламентарий попросил проверить демонтаж на соответствие разрешениям, выданным КГИОП, и принять меры по предотвращению сноса исторических зданий.

Стоит добавить, что по информации ряда СМИ компания «Ховард» может принадлежать ближайшему окружению спикера Совета Федерации Валентины Матвиенко. В настоящее время у компании один завершенный проект Novard Palace – дом премиум-класса на Фонтанке, 76, корп. 2. Объект был построен «во дворах» на месте снесенного в 2009 году здания семей-

ного общезжития завода «Знамя труда» постройки 1901 года. Минимальная стоимость квадратного метра в комплексе год назад была определена в 350 тыс. рублей.

Сумма инвестиций в новый проект не раскрывается. Заместитель генерального директора компании «Ховард» Дмитрий Лебедев только подчеркивает, что новый квартал будет выражен в едином стиле с большими площадями рекреационных территорий и собственным променадом на набережной Малой Невки.

Вице-президент NAI Besag Илья Андреев полагает, что объем инвестиций в проект составит не менее 6,5-7 млрд рублей. «Локация, на мой взгляд, удачная. Петровский остров – это новый Крестовский остров. Однако проблема здесь та же, что и на Крестовском острове: хаотичная застройка. Уже давно был утвержден градостроительный план Петровского острова, но он скорее носил формальный характер, что обидно, так как локация действительно очень привлекательна для девелоперов. Сейчас, на мой взгляд, премиальное жилье чувствует себя очень хорошо: качественного предложения на рынке мало, а спрос остается стабильно высоким. Проблем с реализацией такого проекта не должно быть», – делает выводы эксперт.

КСТАТИ

Вице-губернатор Петербурга Игорь Албин предложил подчиненным продумать и уточнить инвестиционную привлекательность спортивного комплекса «Юбилейный» на Петровском острове с прилегающей территорией. Предположительно данной локацией уже заинтересовались бизнесмены – братья Ротенберги, готовые развивать инфраструктуру данной площадки.

вопрос номера

Конюшенное ведомство передали музею истории Петербурга. Насколько удачно, на ваш взгляд, сложится дальнейшая судьба исторического объекта? Может быть, лучшим решением для этого здания все-таки стал бы инвестиционный проект?

Сергей Цыцин, генеральный директор «Архитектурной Мастерской Цыцина»:

– Я не считаю, что у Зингаревича был удачный проект, потому что он не соответствовал структуре памятника. В частности, на мой взгляд, была сомнительной идея прорезания апарт-ментами сводов здания. Но в целом я за разумные приспособления исторических объектов, за то, чтобы находить гибкие меры, направленные на сохранение памятников, в том числе при участии бизнеса. Использовать как музей Конюшенное ведомство считаю вполне приемлемым, так как городу нужны туристы. Но я против того, когда власти Петербурга, в частности КГИОП, сначала принимают одни решения, потом

другие. Это точно нельзя делать, так как это не идет на благо развития города.

Николай Лавров, вице-президент Санкт-Петербургской палаты недвижимости:

– Запрет на возведение в здании Конюшенного ведомства отеля класса люкс и решение отдать это помещение музею истории Петербурга с точки зрения сохранения архитектуры памятника культуры, несомненно, правильно. Самой страшной судьбой Конюшенного ведомства будет отсутствие финансирования из бюджета на реставрацию здания. Потому что у музея, естественно, таких денег нет. Я думаю, что уже через пару лет в одном из самых красивых уголков в центре Петербурга мы наконец-то вместо строительного забора и дыр в стенах увидим новый музейный комплекс.

Николай Лаврентьев, руководитель градозащитной Группы ЭРА:

– То, что это здание передают музею – удачное решение. Помещения Конюшенного ведомства

хотели разделить на комнатки для апартаментов, что было совершенно недопустимо согласно предметам охраны этого объекта. Использовать такие большие помещения без разделения площади сложно, а в случае с музеем такое возможно. Дальнейшая судьба музея зависит от финансирования. В правах и возможностях общественности просить властей выделить соответствующее бюджетное финансирование.

Борис Кириков, директор Санкт-Петербургского филиала НИИ теории архитектуры и градостроительства РААСН:

– По моему, это самое оптимальное решение, которое можно было бы принять. Рядом с Конюшенным ведомством много других музеев и интересных исторических мест, и музей истории очень хорошо вписывается в местный городской познавательный ландшафт. Я точно знаю, что у музея истории Петербурга, расположенного в Петропавловской крепости, на сегодняшний день мало площадей как для предоставления экспозиций, так и для хранения

экспонатов. Архитектурно площадка Конюшенного ведомства идеально подходит для глобальных выставок, так как имеет большие пространства и красивые галереи. Если бы Конюшенное ведомство превратили в жилье, все это просто убили бы.

Борис Вишневский, депутат Законодательного собрания Санкт-Петербурга:

– Теперь все сложится удачно. Будущая концепция использования Конюшенного ведомства будет обсуждаться на заседании совета по сохранению культурного наследия. Для решения этого вопроса создадут рабочую группу. Какой бы концепция ни была, главное – чтобы часть памятника, где располагается галерея и двор, была открыта для посещения. Таким образом, в здании можно будет организовать музейную и выставочную части, отдать территорию для торговли и развлекательных мероприятий, проводить там городские праздники. В целом это будет новое хорошее общественное пространство.

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



Газета выходит при поддержке и содействии аппарата полномочного представителя Президента Российской Федерации в Северо-Западном федеральном округе.



Газета выходит при информационной поддержке Администрации Ленинградской области.

Издатель и учредитель:
ООО «Издательство «Регион»

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

Юридический адрес:
188643, Ленинградская область, г. Всеволожск, Межевая ул., 6б

Директор издательства: Инга Борисовна Удалова
E-mail: udalova@asninfo.ru

Главный редактор: Дарья Борисовна Литвинова
E-mail: litvinova@asninfo.ru

Заместитель главного редактора: Игорь Федоров
E-mail: red@asninfo.ru. Тел. +7 (812) 605-00-50

Выпускающий редактор: Ольга Зарецкая

Над номером работали:
Татьяна Крамарева, Максим Еланский, Алеся Гриб, Никита Крючков, Игорь Бакустин, Ольга Кантемирова, Ирина Мышакина

Директор по PR: Татьяна Погалога
E-mail: pr@asninfo.ru

Технический отдел: Олег Колмыков
E-mail: admin@asninfo.ru

Отдел рекламы: Кирилл Кесарев (директор по рекламе), Серафима Редута, Майя Сержантова, Екатерина Шведова, Валентина Бортникова, Елена Савоськина, Артем Сироткин

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 и бесплатно на фирменных стойках, в комитетах и госучреждениях, в районных администрациях и деловых центрах.

При использовании текстовых и графических материалов газеты полностью или частично ссылка на источник обязательна.

Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель. Материалы, размещенные в рубриках «Паспорт объекта», «Достижения», «Личное дело», «Точка зрения», «Экскурсия на предприятие», «Строительные материалы», «Качество строительства», 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.

Типография:
ООО «Парголовская типография»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113
Тираж – 6000 экземпляров
Заказ № 90

Подписано в печать по графику 27.05.2016 в 17.00
Подписано в печать фактически 27.05.2016 в 17.00



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



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



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



ЗОЛОТОЙ ГВОЗДЬ
Лучшее специализированное СМИ (номинант 2004, 2005, 2006, 2007 гг.)



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

НОВОСТИ

Пулковская обсерватория защитится от застройщиков

Максим Еланский / Строительство на Пулковских высотах необходимо будет согласовывать с астрономами.

Депутаты Законодательного Собрания Петербурга на прошлой неделе приняли в первом чтении поправки в закон «О градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге». Они касаются территории рядом с Пулковской обсерваторией. Согласно законопроекту строительство на Пулковских высотах необходимо будет согласовывать с размещающейся там научной организацией.

По словам депутата ЗакСа Сергея Никешина, данный проект только уточняет уже действующее положение федерального законодательства по обеспечению особого режима использования земель в парковой зоне Пулковской обсерватории. «Однако принятые поправки позволят ограничить возможности строительства на данной территории. Любые проекты необходимо согласовывать с астрономами. Отрицательный отзыв обсерватории будет основанием для отказа в выдаче градостроительного плана», – отметил он.

Напомним, территория радиусом в 3 км вокруг Пулковской обсерватории имеет охранный статус с 1945 года. Однако после поправок, внесенных в Генплан в 2009 году, часть этих земель все-таки разрешили застраивать, но с ограничениями: не наносит ущерб работе обсерватории. В 2014 году правительство Петербурга разрешило израильской компании «Моргал Инвестментс» строительство масштабного жилого комплекса «Планетоград» южнее обсерватории. Партнером по проекту выступил Setl Group. Инвестиции в «Планетоград» превышают 100 млрд рублей. Под застройку выделено 240 га земли. В настоящее время еще ведутся проектные работы – в том числе уточняется максимальная высотность здания. В настоящее время определены ПЗЗ для данного участка с максимальной высотностью в 24 метра.

Стоит отметить, что Пулковская обсерватория уже отказывалась согласовывать проект «Планетограда». Также ученые мужи забраковали проект «Лидер Групп» рядом с Шушарами. Астрономы уверены, что уличное освещение жилых комплексов мешает им заниматься прямой работой – наблюдать за звездным небом. Кстати, десять лет назад в Петербурге отдельными градостроителями в связи с увеличением антропогенного влияния предлагалось перевести обсерваторию на Кольский полуостров. Несколько недель назад в СМИ появилась информация о том, что сама Пулковская обсерватория готовит Концепцию развития собственной территории, включающую в себя строительство на площадке в 155 га научно-образовательных центров и горнолыжного комплекса. Предполагалось, что Концепция будет презентована на июньском ПМЭФ в «ЭкспоФоруме» по соседству. Однако чуть позднее руководство обсерватории откестилось от этого проекта, отмечая, что его продвигает бывший высокопоставленный сотрудник организации.

«Сенатор» довели до дискаунтера

Игорь Федоров / Руководство сети бизнес-центров «Сенатор» сдало в аренду помещения для продуктовых магазинов «Пятерочка». Еще недавно в профессиональном сообществе бытовало мнение о невозможности подобного соседства. Однако с наступлением кризиса ретейлеры все чаще появляются в офисных зданиях. ➔

Два магазина открылись в бизнес-центрах «Сенатор» на Васильевском острове, Большом пр., 80 и ул. Чапаева, 15, и расположились на первых этажах офисных зданий. По мнению Дмитрия Золина, управляющего директора сети бизнес-центров, магазины расширили инфраструктуру центра и повысили уровень комфорта для арендаторов.

«Со стороны ретейлера размещение магазинов в бизнес-центрах – грамотный ход, который гарантирует постоянный циркулирующий поток покупателей», – говорит Дмитрий Золин. Это уже не первый опыт сотрудничества «Сенатора» с продуктовыми ретейлерами. Почти год назад на 18-й линии В.О. открылся универсам «Верный». Собеседник «Строительного Еженедельника» не стал возражать против появления новых торговых точек в офисных зданиях «Сенатора».

Сторонние эксперты считают появление в бизнес-центрах продуктовых ретейлеров следствием кризиса.

«Продуктовые магазины – сложный тип арендатора. Необходимо место для погрузки и разгрузки товара, энергопотребности для холодильных камер и других систем, а образ посетителя дискаунтера не всегда сочетается с типичным портретом посетителя бизнес-центра», – говорит Алексей Федоров, генеральный директор компании «Новый офис».

Однако владельцев бизнес-центров все больше интересует вопрос сдачи первых этажей зданий продуктовым магазинам. Представитель компании Magis в ассоциации с CBRE Алена Бердиган объясняет это тем, что первые этажи офисного здания всегда сдавались по высоким ставкам. «Первые этажи занимали банки, страховые и компании, ориентированные на оказание услуг бизнесу. Сегодня, к сожалению, кроме продуктовых магазинов, никто активно не развивается», – констатирует Алена Бердиган. Схожего мнения придерживается и директор департамента офисной недвижимости Colliers International в Санкт-Петербурге Игорь



С наступлением кризиса владельцы бизнес-центров все чаще интересуются сдачей первых этажей продуктовым магазинам

Темнышев: «Продуктовые сети являются самыми активными игроками на рынке, готовыми предложить за аренду наиболее высокую цену». Однако эксперт отказывается считать это трендом. По его словам, в Петербурге мало бизнес-центров, в которых планировка помещений позволяет открыть магазин. «Кроме того, в городе практически не представлены магазины среднего ценового сегмента, которые были бы готовы развиваться на площадях от 200 кв. м до 500 кв. м», – поясняет он.

Понемногу продуктовые магазины становятся полноправными арендаторами бизнес-центров. К примеру, в бизнес-центре «Лангенциппен» на Каменноостровском пр. работает «Перекресток»; магазин «Азбука вкуса» открыт в МФК «Преображенский двор» на Литейном пр.; в МФК «Чкаловский» на ул. Большая Зеленина обосновался SPAR; можно вспомнить и «Перекресток» в Riverhouse на ул. Академика Павлова.

Эксперты считают, что при наличии у магазина отдельного входа влияние на офисную составляющую снижается, а остальные арендные ставки не страдают от присутствия в здании продуктового магазина. На офисном рынке ситуация двоякая: действующие бизнес-центры со сложившимся пулом арендаторов в большинстве своем заполнены на 90% и более, при этом арендные ставки в них могут даже повышаться. А вот заполнить освободившиеся или вновь построенные площади сейчас тяжело, срок экспозиции помещений увеличился до нескольких кварталов, а цена сделки снизилась на 20-25%.



Арендованная площадь сети «Пятерочка»

БЦ класса А на Большом пр., 80	530 кв. м.
БЦ класса В на ул. Чапаева, 15	417 кв. м.

Источник: сеть БЦ «Сенатор»

Особняк со скидкой

Игорь Федоров / «Российский аукционный дом» (РАД) назначил повторный аукцион по продаже исторического особняка, известного как «Дом Нарышкина». По сравнению с первыми торгами стоимость объекта снизилась на 90 млн рублей.

Пятиэтажный особняк площадью 5,5 тыс. кв. м выставлен на продажу вместе с земельным участком площадью 2,7 тыс. кв. м. Месторасположение здания на пересечении Невского и Литейного пр., 62, лит. А, говорит само за себя. В информационном описании к торгам указано: объект можно реконструировать под жилье, гостиницу или деловой центр,

фасадная часть пригодна для торговли или офиса. По словам эксперта РАД Юлии Акимовой, начальная цена – 71 тыс. рублей за кв. м, или 390 млн рублей за весь лот. В декабре 2015-го объект уже выставлялся на торги и стоил 480 млн рублей. Причина снижения цены кроется в отсутствии заявок на первые торги.

По данным Knight Frank SPb, в черте Литейного пр. средняя цена квадратного метра элитного жилья составляет порядка 290 тыс. рублей, цена офисной недвижимости достигает 150 тыс. рублей за «квадрат».

«Процесс редевелопмента в центре города становится все сложнее из-за целой совокупности

обстоятельств, в первую очередь ужесточения охранного законодательства. Некоторые девелоперы и вовсе не рассматривают проекты в историческом центре», – говорит Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank SPb. По словам Юлии Акимовой, огромная привлекательность месторасположения объекта не может нивелировать инвестору возможные трудности и риски от предстоящих согласований. «Если не получится продать через торги, попробуем предложить собственнику другую схему», – констатирует она. Сейчас строение законсервировано: отключены все инженерные коммуникации, установлены конструкции для предотвращения

разрушения здания. Местами деревянные балки перекрытий заменены металлическими. В здании частично сохранились исторические интерьеры: несколько залов и парадная лестница. В одном из дворов расположена заброшенная котельная. В конце 2010 года «СУ-155» намеревалось реконструировать здание под гостиницу и бизнес-центр. Инвестиции оценивались в 200 млн рублей. Компания успела только выполнить техническое обследование и обмеры здания. Сейчас объект принадлежит НС Банку. Актив перешел к кредитному учреждению в 2013 году в результате урегулирования расчетов между «СУ-155» и НС Банком.

«Василеостровская» открылась после капремонта

Ольга Фельдман / Ремонтные работы, начавшиеся 11 июля 2015 года, продлились меньше 11 месяцев, и павильон открыли с опережением установленного срока. В ближайшие пять лет будут отремонтированы еще пять станций метро. ➔

Утром в минувшую пятницу вице-губернатор Петербурга Игорь Албин и начальник Петербургского метрополитена Владимир Гарюгин осмотрели станцию и подтвердили ее готовность к приему пассажиров. Как отметил Игорь Албин, «Василеостровская» – одна из ключевых станций на Васильевском острове, поэтому ее открытие раньше запланированного срока имеет огромное значение для жителей района и города в целом.

За время капремонта специалисты полностью заменили конструкции наклонного хода станции, установив вместо устаревших асбоцементных водоотводящих зонтов современные, выполненные из композитных материалов. Образовавшиеся в процессе эксплуатации течи ликвидированы, гидроизоляция наклонного хода восстановлена.

В наземном вестибюле станции установлены новые турникеты, построено современное помещение кассового зала, установлена кабина КСОБ. Заменена облицовка стен и пола вестибюля, установлены новые окна и закарнизное освещение. С внешней стороны исчезли металлические подпорки, много лет служившие дополнительной опорой для козырька наземного вестибюля станции. Конструкции самого козырька в процессе капремонта значительно усилены. Капитальный ремонт также прошли все три эскалатора «Василеостровской».

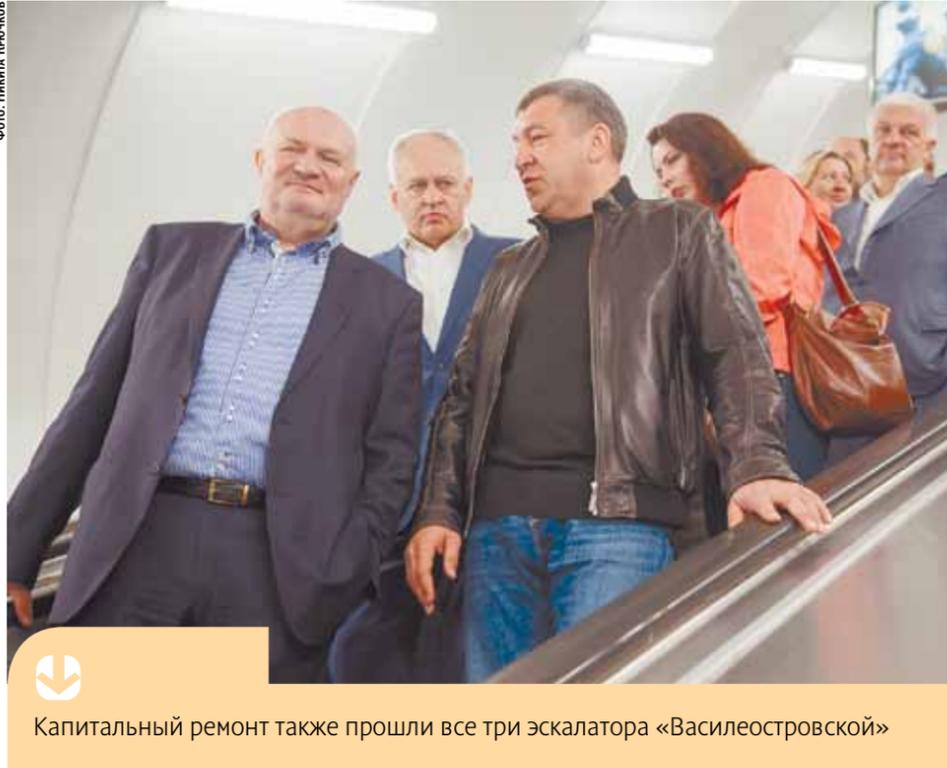


Фото: Никита Кречков



Капитальный ремонт также прошли все три эскалатора «Василеостровской»

Напомним, в Петербурге в ближайшие пять лет будут отремонтированы пять станций метро. Все они расположены на «красной» линии. Первым на ремонт закроют «Технологический институт-1». Следующие в списке «Площадь Восста-

ния», «Кировский завод», «Балтийская» и «Площадь Ленина». В апреле текущего года начальник Петербургского метрополитена Владимир Гарюгин заявил, что на эти цели планируется потратить более 5 млрд рублей.

➔ **КСТАТИ**

Петербургское шоссе открыли ко Дню города

На прошлой неделе после реконструкции было открыто Петербургское шоссе – от Пулковского шоссе до Детскосельского бульвара с путепроводом через железнодорожные пути Балтийского направления и транспортной развязкой на конгрессно-выставочный центр «ЭкспоФорум». В торжественной церемонии участвовали губернатор Георгий Полтавченко, заместитель министра транспорта России Николай Асаул, вице-губернаторы Игорь Албин и Михаил Мокрецов.

Губернатор сообщил, что в течение полугода будет введена в строй развязка на Московском шоссе, что позволит жителям Колпино и нового микрорайона Московская Славянка гораздо быстрее добираться в Петербург. К концу лета – в начале осени планируется завершить работы и открыть движение по центральному участку Западного скоростного диаметра, что существенно разгрузит транспортную ситуацию в центре города, в том числе на Васильевском острове.

Фотоотчет с мероприятия смотрите на новостном портале «АСН-инфо» (www.asninfo.ru)

АСН-инфо
Агентство строительных новостей



В обмен на верность

Ольга Кантемирова / «Ростелеком» презентовал новое предложение для застройщиков: компания за свой счет прокладывает сетевую инфраструктуру, взамен получая возможность на первое время стать единственным провайдером на объекте.

Предлагать комплексную услугу связи «Ростелеком» начал со второго квартала этого года. За это время договоры на ее предоставление были заключены с тремя застройщиками. Комплексная услуга включает в себя подключение к региональной автоматизированной системе централизованного оповещения (РАСЦО), радиофикацию (три станции) и телефонизацию объекта, цифровое и аналоговое телевидение (20 телеканалов), организацию видеонаблюдения, подключение домофона, высокоскоростной интернет и зону Wi-Fi на придомовых территориях.

По словам директора макро-регионального филиала «Северо-Запад» ОАО «Ростелеком» Андрея Балащенко, при подключении этих услуг

застройщик тратит время на сбор и утверждение соответствующих документов, подготовку участка, процедуру по поиску подрядчика, монтаж оборудования. «При заключении с нами договора все эти обязательства с застройщика снимаются. Таким образом, он экономит и время, и деньги», – сказал Андрей Балащенко. Он также добавил, что договор о предоставлении комплексной услуги будет заключаться с девелопером еще на этапе строительства. Взамен затрат на прокладку сетей «Ростелеком» получает возможность стать единственным поставщиком данных услуг на объекте. «Мы хотим иметь «право первой ночи»: пусть люди попользуются нашими услугами какое-то время, а после, если захотят, могут перейти на другого оператора. Наша задача – работать так, чтобы клиенты остались с нами», – объяснил господин Балащенко, добавив, что жильцам будет предоставлен сертификат о бесплатном пользовании услугами компании. Его длительность будет индивидуальной. В жилых комплексах с чистовой отделкой они

будут действовать меньше, поскольку жильцы заезжают, как правило, сразу после сдачи дома. Также «Ростелеком» будет сдавать построенные сети в аренду другим провайдерам. Правда, от этого в компании планируют получить не более 10% дохода от этого проекта. Остальные 90% – от работы с жильцами. Комплексная услуга появилась только в Северо-Западном макрорегионе «Ростелекома». Если она будет пользоваться популярностью, ее начнут применять и в других регионах. По словам Андрея Балащенко, сейчас с «Ростелекомом» сотрудничают 80% застройщиков Петербурга и Ленобласти. В 2015 году компания подключила 45 тыс. домохозяйств. В этом году охватить хотят почти вдвое больше – 80 тыс. домохозяйств. Для окупаемости проекта комплексной услуги будет достаточно, чтобы ею пользовались хотя бы 50% домохозяйств. Что касается самих застройщиков, то руководитель департамента инженерных систем «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» Виталий Азаров на вопрос о том, заинтересовало

ли новое предложение от «Ростелекома», ответил, что в компании уже пользуются данной услугой. В свою очередь генеральный директор ООО «Эксплуатация ГС-СПб» (дочка «Главстрой-СПб») Михаил Тальбин сообщил, что на территории ЖК «Северная долина» и ЖК «Юнтолово» работает несколько телекоммуникационных компаний, среди которых с 2011 года есть и «Ростелеком». По поводу предоставления новой услуги Михаил Тальбин добавил, что всех подрядчиков для компании выбирают только на кон-

курсной основе, и «Ростелеком» не станет исключением. Заместитель директора департамента жилой недвижимости компании Colliers International в Санкт-Петербурге Елена Алещенко объяснила, что новое предложение больше оценят управляющие компании, чем жильцы. Так, на сегодняшний день крупные провайдеры уже предоставляют комплексную услугу по подключению телевидения и интернета. Что касается остальных телекоммуникационных систем, таких как домофон, системы безопасности, контроля доступа, они относятся к системам диспетчеризации и, как правило, проектируются, тестируются и запускаются еще до передачи квартир жильцам. «На

мой взгляд, подобная комплексная услуга – это отличное предложение как для управляющей компании, которая получает одну точку контроля по многим вопросам, гарантию исполнения работ и хороший сервис от крупного провайдера, так и для застройщика, который может декларировать такой сервис как дополнительное преимущество проекта в ходе продаж, – говорит Елена Алещенко. – Жителям дома, которым будут важны стоимость таких услуг и их качество, управляющая компания обязана обеспечить наличие всех сервисов к моменту получения ключей. Поэтому здесь только два важных вопроса: конкурентоспособность цены и отсутствие монополии».

мнение



Леван Харазов, генеральный директор «Бюро коммерческой недвижимости – Девелопмент»:

– «Ростелеком» выступил с активным коммерческим предложением по комплексному освоению территорий. Застройщикам это будет выгодно, ведь тем, кто занимается капитальным строительством, всё равно, кто будет оказывать услуги после реализации проекта, а возиться с оформлением документов будет не надо. Другой вопрос – провайдеры, которых «Ростелеком» не пустит в свою сетевую инфраструктуру. Параллельно строить свои сети при наличии уже существующих будет очень затратно. Хотя им никто не мешает выступить с таким же предложением, чтобы одни застройщики «дружили» с одним провайдером, другие – с другим.

МФЦ станет больше

Татьяна Крамарева / Услуги кадастровой палаты и Росреестра сегодня наиболее востребованы жителями Ленинградской области, обращающимися в многофункциональные центры предоставления государственных и муниципальных услуг.

Сеть многофункциональных центров (МФЦ) начала развиваться в 47-м регионе в 2013 году, когда открылись три первых филиала МФЦ в Ленинградской области. В следующем году их было уже 17. Сегодня в Ленобласти действует 30 филиалов и отделов ГБУ ЛО «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг». Кроме того, в 227 населенных пунктах жители области могут получить государственные и муниципальные услуги, обратившись к специалистам МФЦ, работающим на удаленных рабочих местах (УРМ). «В этом году мы не планируем останавливаться», – заявил Дмитрий Ялов, заместитель председателя правительства Ленинградской области по экономике и инвестициям. По его словам, запланировано открытие новых отделов МФЦ в населенных пунктах Всеволожского и Подпорожского района (Мурино, Кудрово и Никольском соответственно). В нескольких районах Ленобласти появятся также 17 окон УРМ.

Как отмечает Дмитрий Ялов, спрос на государственные и муниципальные услуги от района к району разнится, однако не глобально. «Безусловными лидерами являются услуги, касающиеся деятельности с недвижимостью, то есть услуги кадастровой палаты и Росреестра», – говорит господин Ялов. Кроме того, жители Ленинградской области нередко обращаются в МФЦ по поводу замены общегражданского паспорта, регистрации предпринимательской деятельности, за справками об отсутствии судимости, для записи детей в образовательные учреждения, а также за услугами Комитета по социальной защите населения. В ближайшее время планируется запуск услуг Комитета по здравоохранению Ленинградской области (по лицензированию медицинской и фармацевтической деятельности). Жителям 47-го региона станет доступна через МФЦ



Если сегодня население Ленобласти может получить при обращении в МФЦ 198 государственных и муниципальных услуг, то уже к июлю их станет больше

данского паспорта, регистрации предпринимательской деятельности, за справками об отсутствии судимости, для записи детей в образовательные учреждения, а также за услугами Комитета по социальной защите населения. В ближайшее время планируется запуск услуг Комитета по здравоохранению Ленинградской области (по лицензированию медицинской и фармацевтической деятельности). Жителям 47-го региона станет доступна через МФЦ

и услуга по проставлению апостилей на официальных документах, подлежащих вывозу за границу. И если сегодня население Ленобласти может получить при обращении в МФЦ 198 государственных и муниципальных услуг, то уже к июлю, утверждают в Комитете экономического развития и инвестиционной деятельности, их станет значительно больше. Впрочем, Дмитрий Ялов не скрывает, что развитие сети отделов МФЦ сопряжено с преодолением

трудностей. «Прежде чем начать взаимодействие с определенным органом [власти] и предоставление даже одной услуги, нужно проделать серьезную работу по подготовке соглашения, доработке регламентов по предоставлению услуг, разработке порядков и технологических схем взаимодействия. Вследствие этого многие органы тяжело идут на контакт. Особенно это распространено среди органов местного самоуправления», – комментирует Дмитрий Ялов.

Тенденцией последнего времени, по данным Комитета экономического развития и инвестиционной деятельности, стал растущий интерес жителей области к регистрации в Единой системе идентификации и аутентификации (ЕСИА) для дальнейшего самостоятельного обращения на единый портал госуслуг.

Стратегической целью для областного МФЦ является полноценный информационный обмен с коллегами из Петербурга, что обеспечит возможности предоставления государственных и муниципальных услуг жителям обоих регионов по экстерриториальному принципу.

КСТАТИ

Первый МФЦ в 2016 году открылся в поселке Мурино Всеволожского района, рядом с метро «Девяткино». В отделе открыто 11 окон приема и выдачи документов, в которых предоставляют государственные и муниципальные услуги Росреестра и Кадастровой палаты, налоговой и миграционной служб, Пенсионного фонда, Комитета по социальной защите населения, Архивного комитета, ГУ МВД и других органов. МФЦ в Мурино стал четвертым по счету во Всеволожском районе и самым близким МФЦ к Санкт-Петербургу.

Материал подготовлен по заказу Комитета по печати и связям с общественностью Ленинградской области

Уважаемые партнеры! Приглашаем вас к участию в тематических разделах газеты «Строительный Еженедельник»

6 июня

- Точки роста: Пушкинский район
- Технологии и материалы: Рынок теплоизоляции; Рынок ЖБИ
- Жилье

13 июня

- Управление и рынок труда
- Проектирование промышленных и общегражданских объектов
- Технологии и материалы: Опалубочные системы
- Экспертиза

20 июня

- Приложение: Финансы и страхование
- Технологии и материалы: Рынок гидроизоляционных материалов

27 июня

- Новости по Санкт-Петербургу и Ленинградской области
- Точки роста: Щегловское сельское поселение
- Загородная недвижимость
- Комплексное освоение территорий



По вопросам размещения рекламы обращайтесь: (812) 605-00-50

Не забыть поздравить с Днем рождения!

1 июня

Александр Афанасьевич Макаров, президент финансово-промышленной группы «РОССТРО»
Александр Васильевич Тетерин, первый заместитель председателя Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга
Валерий Валентинович Ершов, генеральный директор ООО «ИСК «ВИКИНГ», ООО «ИСК «НордСтрой»

4 июня

Реб Тулегенович Тен, генеральный директор ООО «Севзапленстрой»

Подробную информацию смотрите на сайте www.asninfo.ru



РЕКЛАМА

2016

День строителя

Всероссийский профессиональный праздник
60 лет с момента учреждения

Санкт-Петербург

Программа праздника:

- Праздничный концерт в СКК «Ледовый дворец»
- Торжественная церемония награждения лучших строителей знаками отличия
- Выстрел из пушки Нарышкина бастиона в честь Дня строителя
- Молебен в Храме строителей
- Конкурс рисунков «Мои родители – строители!»
- Спортивный праздник «За труд и долголетие»
- Велопробег

Партнеры:

Генеральный информационный партнер: **Ктостройт!**
 Официальный информационный партнер: **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**
 Стратегический информационный партнер: **СЭ**

Дополнительная информация:
 (812) 714-23-81, 570-30-63
www.stroysoyuz.ru

РЕКЛАМА

От стройки к сетевому хозяйству

Михаил Светлов / Девелоперский холдинг «Дальпитерстрой» создал в своей структуре компанию по передаче электричества к построенным домам и фирму, которая возводит и обслуживает котельные в новых жилых кварталах. ➔

В развитие этих бизнесов девелопер уже вложил по 200 млн рублей и в ближайшее время вложит еще 350 млн. Это снизит риск неподключения новых зданий компании к сетям.

О создании в структуре ГК «Дальпитерстрой» двух новых бизнесов рассказал совладелец компании Аркадий Скоров. По его словам, в развитие электросетевой компании ООО «Росэнергосеть» (в ее хозяйстве уже пять подстанций и 30 км кабельных линий и линий электропередач в новом квартале в Парголово), а также компании ООО «Технопарк № 1» (владеет пятью газовыми подстанциями в разных районах города и активно эксплуатирует их) уже вложено по 200 млн рублей. «И в этом году мы начнем строить электросети и подстанцию в Шушарах и еще две котельные. Общие вложения в эти работы составят 350 млн рублей», – сообщил Аркадий Скоров. Решение создать собственное сетевое хозяйство он объяснил желанием снизить издержки и риск сбоев при подключении новых жилых домов компании к тепло- и электросетям, находящимся на балансе других организаций. «У них трудно получить технические условия на строительство сетей, трудно потом передать сети на баланс. Делать все самим проще, спокойней и дешевле», – говорит Аркадий Скоров.

Экономия от собственного сетевого хозяйства глава «Дальпитерстроя» оценил в 15-20%. «Инвестиции мы окупим лет за пять-семь. Тем более что нам путем неимоверных усилий удалось получить

Фото: Интерпресс/Петр Новалев



Экономия от собственного сетевого хозяйства глава «Дальпитерстроя» оценил в 15-20%

электричество в свои сети напрямую от ФСК, в обход Ленэнерго. Это оказалось в пять раз дешевле. Что касается создания собственных котельных, то это избавляет девелопера от необходимости запитывать дома по временной схеме из-за сбоев в работе поставщиков тепла. Это тоже экономит до 50% расходов инвестора», – говорит Аркадий Скоров. Он отметил, что

другие девелоперы города уже берут этот опыт на вооружение. «Но бизнес по созданию своего сетевого хозяйства эффективен только в больших проектах, например при строительстве новых жилых кварталов на окраине города. В проектах точечной застройки эта модель теряет экономическую эффективность», – заключил Аркадий Скоров.

Другие девелоперы, опрошенные «Строительным Еженедельником», считают, что опыт «Дальпитерстроя» широкого распространения, несмотря на очевидную эффективность, не получит. «Строительство сетей и подстанций – особый бизнес. Не должен застройщик жилья этим заниматься. Но в нашем городе рынок электро- и теплоэнергетики практически монополизирован и полон проблем. Поэтому вот такие маленькие компании, созданные по инициативе «снизу», могут хоть как-то ситуацию исправить», – считает источник «Строительного Еженедельника» в ГК «ЦДС». «Беда в том, что развитие сетевого хозяйства города не успевает за тем, как город застраивается, растет вширь. Коммуникации на некоторые окраинные районы, где уже идут стройки, просто не тянут, говоря, что это перспектива нескольких ближайших лет. А дома вводить надо в срок. В этой ситуации строителям приходится самим решать проблему коммуникаций», – заключил директор по строительству ЗАО «Строительный трест» Леонид Кузнецов.

цифра

350 млн

рублей вложит девелопер в строительство электросетей, подстанции в Шушарах и двух котельных

➔ точка зрения

Строители и депутаты: работать вместе в интересах горожан

По мнению вице-президента и директора «Союзпетростроя» Льва Каплана, за прошедшие 5 лет действующему составу депутатов ЗакСа не удалось провести ни одного закона, способствующего развитию строительного бизнеса в городе.

В «Союзпетрострой» обратилась с официальным письмом группа независимых депутатов Законодательного собрания в составе координатора группы М.Л. Резника, И.И. Комоловой, О.В. Галкиной, С.В. Троханенко, В.Ю. Бакулина с предложением о деловом сотрудничестве в поддержке строительного комплекса Санкт-Петербурга.

В письме подчеркнута, что проблемы строительной отрасли затрагивают интересы огромного количества жителей нашего города. Обращения, которые получают депутаты как от граждан, так и от предпринимателей, говорят о том, что строительный климат Санкт-Петербурга далек от благоприятного. Опыт работы депутатов свидетельствует



Фото: Никита Юрочков

о необходимости укрепления взаимодействия между представителями строительной индустрии и депутатами городского парламента для поиска решений проблем и противоречий в строительном бизнесе, вызванных несовершенством действующего законодательства и сложившейся практикой его применения. В заключение

предложено на базе независимых депутатов и Совета «Союзпетростроя» создать объединенную группу с целью решения указанных проблем. Письмо группы депутатов ЗакСа было обсуждено при их личном участии на заседании Совета Союза в конце апреля этого года. Предложения делового сотрудничества были поддержаны. Совет выделил

группу руководителей строительных компаний для работы в объединенной группе, которая начала свою практическую деятельность. Причина, по которой мы одобрили эту инициативу, состоит в том, что за прошедшие 5 лет нам не удалось провести ни одного закона, способствующего развитию строительного бизнеса в городе и поддерживающего малое и среднее предпринимательство, без которого невозможно конкуренция на рынке строительных услуг и, следовательно, становление гражданского общества и появление среднего класса. Два года назад мы подготовили проект закона Санкт-Петербурга о поддержке малого и среднего строительного бизнеса в городе как вклад в развитие практического применения федерального закона 44-ФЗ «О контрактной системе». Однако этот проект даже не дошел до профильной комиссии по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам. Он был практически «положен на полку» без всякого движения. Та же участь

постигла поправки к закону о капитальном ремонте общего имущества многоквартирных жилых домов в Санкт-Петербурге, программа которого буксует из-за чрезмерных требований к подрядчикам. В результате малый и средний строительный бизнес практически отторгнут от этого важного дела. За все эти годы не было принято ни одного депутатского запроса в адрес губернатора города по актуальным проблемам строительной отрасли. Строители вообще отторгнуты от работ этой профильной для нас комиссии ЗакСа. Все это свидетельствует о том, что законодательная власть города фактически игнорирует важнейшую для развития города отрасль. Ориентация стройкомплекса на коммерческое жилье, которое доступно лишь незначительной части горожан и во многом расценено на приезжих, усиливает расслоение общества на «хорошо обеспеченных» и «социально незащищенных». Причем интересы последних – в том числе и по обеспечению социальным жильем – обязаны защищать депутаты ЗакСа. Кроме того, стагнация стройкомплекса, недозагруженность строительных компаний работой не только ведет к потере их мощностей, но и лишает город зна-

чительного количества рабочих мест (одно место на стройке дает 10 мест в смежных отраслях) и, соответственно, налоговых поступлений в бюджет. О значении отрасли много было сказано 17 мая на Государственном Совете с участием Президента В.В. Путина. Для реализации высказанных там кардинальных предложений требуется интенсивная работа и в нашем городе. Санкт-Петербург включен в список из шести субъектов России, где в 2016 году должны быть разработаны стандарты развития конкуренции, в том числе и на рынке строительных услуг. Без участия государственной власти (как законодательной, так и исполнительной) и общественных организаций действенный документ разработать невозможно, а он жизненно необходим городу. Все это свидетельствует о том, что участие городского парламента в решении актуальных проблем отрасли крайне необходимо. Строители одобряют инициативу группы депутатов ЗакСа, готовы поддерживать каждого из них на предстоящих в сентябре выборах и, в свою очередь, рассчитывают на законодательное обеспечение развития инвестиционно-строительного комплекса Санкт-Петербурга в интересах города и его жителей.

Эдуард Салтыков:

«Одно из важнейших направлений работы Комитета – актуализация кадастровой оценки земель»

Ольга Кантемирова / Современные технологии ускорят сделки с госимуществом, сделав их более прозрачными.

О новшествах в работе КУГИ Ленобласти и ключевых событиях 2015 года рассказал его председатель Эдуард Салтыков. ➔

– **Обозначьте основные итоги работы КУГИ 2015 года и начала этого года. Довольны ли вы результатами?**

– По прошлому году показатели достаточно высокие. Так, поступления неналоговых доходов в областной бюджет по результатам деятельности КУГИ составили 95,2 млн рублей. Это свыше 92% от плана. По некоторым направлениям показатели были перевыполнены. Фактический объем доходов от сдачи в аренду имущества, находящегося в оперативном управлении органов госвласти, превысил плановый на 18%, показатель доходов от аренды и средств от продажи права на заключение договоров аренды перевыполнен на 13%. Однако есть направления, по которым показатели так и не были достигнуты. Например, 14% недобрали по доходам от продажи земельных участков, на 84,8% из 100% получилось по продажам акций. По этим направлениям нужно оптимизировать работу, что, в принципе, у нас сейчас получается. В 2016 году процент исполнения Комитетом годового плана доходов уже составил 24%. Думаю, что в этом году показатель нашей деятельности по данному направлению будет близок к 100%. В 2016 году планируется получить 71,2 млн рублей неналоговых доходов по направлениям деятельности КУГИ.

– **Изменилось ли соотношение тех, кто выкупает земли в Ленобласти? Ранее 20% земель приобреталось под ИЖС.**

– Да, за последний год структура выкупа земельных участков значительно изменилась. Всего в 2015 году было продано и оформлено в собственность 5344 участка общей площадью 5,4 тыс. га. В денежном выражении это 1,5 млрд рублей. Для пользования граждан (под ИЖС) выкупается 50% участков, примерно 25% – приобретение земли под объектами недвижимости, оставшиеся 25% – предоставление на торгах и аукционах, земли для нужд юридических лиц и льготников и иных целей. Эта структура поменялась, потому что индивидуальных жилых домов стали строить и сдавать в эксплуатацию больше, а значит, возросло и число желающих их выкупить.

– **С марта 2015 года в Земельном кодексе РФ произошли серьезные изменения, под которые пришлось «подгонять» и областные законы. Для чего это было нужно и что это за законы?**

– В первую очередь это передача полномочий по распоряжению участками, госсобственность на которые не разграничена, обратно от уровня поселений к районам. Большинство поселений не было готово к качественному осуществлению полномочий в сфере управления земельными ресурсами. Зачастую это объясняется отсутствием в поселениях профильных специалистов. В огромном количестве «посыпались» жалобы от граждан – документооборот КУГИ вырос в четыре раза. По поручению губернатора Комитет разработал законопроекты, которые в декабре 2015 года были приняты областным Законодательным собранием, и с января 2016 года данные полномочия вернули на районный уровень.



То же самое касается № 105-оз «О бесплатном предоставлении отдельным категориям граждан земельных участков для индивидуального жилищного строительства на территории Ленинградской области». До изменений в ЗК РФ была общая внутрирайонная очередь на предоставление участков; теперь она распалась на поселения. Мы подготовили изменения в закон для того, чтобы заявители могли,

Структура выкупа земельных участков значительно изменилась.

Под ИЖС сейчас выкупается 50% земель, годом ранее было 20%

проживая в одном поселении, получить участок в другом в пределах одного муниципального района. Не менее важно и то, что очередь опять станет единой по всему району. Таким образом, законопроект, инициированный губернатором Александром Дрозденко, позволит усовершенствовать процесс бесплатного предоставления земельных участков. Предложенные изменения уже одобрены региональным парламентом в третьем чтении.

– **Над какими еще законопроектами Комитет работал в последнее время?**

– В конце января этого года был принят № 1-оз «О критериях, которым должны

соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов». Сюда войдут проекты, объемы вложений в которые составляют не менее 300 млн рублей, для Лодейнопольского, Подпорожского и Бокситогорского районов –

и оптимизации структуры госсобственности. Расскажите о нем.

– Такой продукт в Ленинградской области уже существует. Мы занимаемся его модернизацией. После преобразований в этой программе будет отражен реестр госимущества, учет арендных отношений: информация по начислению, фактическому поступлению денежных средств в соответствии с современными стандартами. Данные в режиме реального времени будут поступать от районов. Мы и сейчас получаем эту информацию, но на уровне муниципалитетов нет общего подхода по формату ее представления. Модернизация программы позволит нам формировать отчетность в едином стандарте. Таким образом, помимо создания большой информационной базы этот продукт поспособствует более объективному формированию консолидированного бюджета Ленобласти. Ведь чтобы создать расходную его часть, нужно получить полную информацию и по доходной части.

– **На какой стадии реализации находится этот проект?**

– В этом году мы планируем объявить конкурс на его разработку.

– **Эта программа появится по всей области?**

– Для начала ее запустят в трех муниципалитетах. По результатам тестовых мероприятий мы направим свою работу на внедрение данного программного продукта во всех муниципальных районах области.

– **Каковы приоритетные направления работы КУГИ?**

– В частности, это разработка данного программного продукта, формирование прогнозного плана приватизации на 2017-2019 годы, реорганизация в Комитете – для более эффективной работы мы объединим два блока. Кроме того, будет усовершенствована деятельность нашего подведомственного предприятия – ГУП «Ленобл-инвентаризация», где собран большой архив с данными по всей области, в котором можно, например, заказать кадастровый паспорт. В конце 2015 года там была проведена инвентаризация информации со всех филиалов, и сейчас мы хотим создать электронный документооборот, сделав архив централизованным.

Еще одно ключевое направление в работе Комитета – дальнейшая актуализация кадастровой оценки земель. Сейчас в заключительной стадии работа по землям сельскохозяйственного назначения. В этом году запланирована актуализация еще двух категорий – лесного и водного фонда, готовятся предложения по включению средств для выполнения кадастровой оценки тех категорий земель, которые требуют актуализации, в бюджет следующего финансового периода.

➔ **справка**

За I квартал 2016 года в Ленобласти было продано и оформлено в собственность 632 земельных участка общей площадью 770,2 га. В консолидированный бюджет региона поступило 81,4 млн рублей.

– **В Ленобласти, как и в других регионах страны, разрабатывают программный продукт по усовершенствованию механизма учета**



Дело доброй воли

Татьяна Крамарева / Вот уже несколько лет подряд Союз строительных организаций Ленинградской области оказывает поддержку дому-интернату для пожилых людей и инвалидов. В канун Дня Победы ЛенОблСоюзСтрой не только организовал здесь праздничный концерт, но и собрал представителей строительного сообщества, чтобы подопечные дома-интерната получили самый важный подарок – внимание и позитивные эмоции. ➔

ЛенОблСоюзСтрой в интернате принимают не просто как дорогих гостей, но как членов семьи из почти 90 человек – такова численность пожилых людей, постоянно находящихся здесь сегодня. И для руководства, и для обитателей дома-интерната День Победы – праздник, который имеет особое значение уже потому, что первоначально это учреждение социального обслуживания создавалось для ветеранов Великой Отечественной войны (в разное время здесь жили почти 80 непосредственных участников боев 1941-1945 годов). И в нынешнем году по традиции и жители дома-интерната, и представители строительного бизнеса, и официальные лица отдали дань памяти всем, кто защищал ленинградскую землю, возложив цветы к памятному камню на территории этого учреждения социального обслуживания.

Приветствуя собравшихся, Ярослав Беликов, исполнительный директор Союза строительных организаций Ленинградской области, напомнил, что год назад, в канун 70-летия Победы, по инициативе ЛенОблСоюзСтроя рядом с домом-интернатом появилась еловая аллея, которая уже стала для жителей дома, способных передвигаться самостоятельно, любимым местом прогулок. «К сожалению, из-за трудовой занятости не удается приезжать



Уже не первый День Победы представители ЛенОблСоюзСтроя встречают вместе с жителями дома-интерната в пос. им. Свердлова

к вам часто, но торжественные моменты, праздники – повод, чтобы обязательно повидать вас», – сказал обитателям интерната Ярослав Беликов и пожелал им главного: жить долго.

Слова благодарности и пожелания крепкого здоровья звучали в этот день часто. Пусть сегодняшние жители дома-интерната – преимущественно дети войны или даже рожденные в первые послевоенные

годы, а не участники тех боев. Для последующих поколений они стали символом мужества и стойкости.

«Участников Великой Отечественной войны остается все меньше, и, наверное, проявлять заботу о них, о пожилых людях, – долг каждого из нас, особенно с учетом политики, когда пытаются перевернуть историю. Нам нельзя забывать о том, что все-таки Россия, Советский Союз были главными в этой великой войне. И благодаря подвигам этих людей мы сегодня имеем чистое, светлое небо над головой. С другой стороны, более сильный всегда должен помогать более слабому в любой области, будь то люди пожилого возраста или подрастающие дети. И мы готовы принимать участие в социальных проектах: считаю, в этом наша социальная ответственность», – заявил Андрей Касьянов, вице-президент СРО «Строительный ресурс» (входит в состав ЛенОблСоюзСтроя).

«Надеюсь, наше предприятие поддержит инициативу руководства дома-интерната о приобретении комплекса для реабилитации пожилых людей. Рада, что сегодня я здесь. От атмосферы в доме-интернате – только светлые впечатления», – сказала, в свою очередь, Ирина Николаенко, начальник отдела персонала АО «Корта» (входящего в ЛенОблСоюзСтрой).

У подопечных дома-интерната самые яркие впечатления оставила, конечно, концертная программа. Участники ансамбля русской песни «Россиячка» Парголовского дома культуры (под руководством Алексея Шипицына), приехавшие по приглашению ЛенОблСоюзСтроя, вдохновили аудиторию настолько, что вскоре зрители запели вместе с артистами.

Напомним, за последние полтора года благодаря усилиям ЛенОблСоюзСтроя во Всеволожском доме-интернате были оборудованы площадка с навесом для проведения досуговых мероприятий, соляная пещера и пандус, ведущий к входной группе здания.

Курс на эффективность

Татьяна Крамарева / Правительство Ленинградской области, взяв курс на повышение инвестиционной привлекательности региона и открытости власти для диалога с бизнесом, продолжает последовательно его придерживаться. В этих условиях ЛенОблСоюзСтрой сохраняет свою значимость как площадка для эффективного обсуждения вопросов развития строительного комплекса, по-прежнему имеющего большое значение для роста благосостояния Ленобласти. Это подтверждают ответы представителей строительных компаний и иных организаций, входящих в общественное объединение, на вопросы о том, какую роль играет сегодня ЛенОблСоюзСтрой и как ему следует развиваться.



Иван Романов, генеральный директор ООО «Полис Групп»:

– ЛенОблСоюзСтрой – уникальное профессиональное сообщество, которое объединяет уважаемых и авторитетных представителей строительной сферы. Организация постоянно находится в открытом диалоге с представителями бизнеса, что помогает решить вопросы отрасли в оперативном режиме. Мне кажется, что ЛенОблСоюзСтрой должен продолжать активно развивать вопросы, касающиеся экономических, экологических и социальных проблем; содей-

ствовать в подготовке нормативных документов, участвовать в работе Общественного совета по вопросам взаимодействия с саморегулируемыми организациями в Ленинградской области и т. п.



Сергей Ярошенко, генеральный директор УК «КВС»:

– ЛенОблСоюзСтрой делает большое и важное дело, формируя партнерские отношения в отрасли. В текущих условиях необходимо держаться вместе, выработать общие правила игры и согласованно следовать им. Объединив усилия, строители могут предпринять реаль-

ные шаги на пути к защите своих интересов. Областному союзу строителей принадлежит ключевая роль в процессе взаимодействия органов власти и представителей отрасли. Мы имеем сбалансированную во всех смыслах профильную организацию, способную консолидировать общественное мнение и отстаивать позиции строительного бизнеса.



Артем Саенко, начальник ГАУ «Леноблгосэкспертиза»:

– ГАУ «Леноблгосэкспертиза» уже несколько лет является членом Союза строительных организаций Ленинградской

области. ЛенОблСоюзСтрой важен для нас в первую очередь как площадка для диалога с профессиональным сообществом региона. Ежегодно при поддержке союза мы проводим несколько обучающих семинаров для строителей и проектировщиков Ленинградской области. Каждое мероприятие собирает порядка 100 человек. Безусловно, такие встречи важны не только для слушателей, но и для докладчиков. Благодаря семинарам мы получаем более детальное представление о процессах, происходящих на строительном рынке, обратную связь от наших заказчиков и информацию о тех необходимых услугах, которые они хотят видеть в нашем учреждении. Уверены, что впереди у нас еще много совместных интересных проектов.

Профессионалы встретятся на конкурсе

Конкурс на звание лучшего каменщика Ленинградской области – 2016 впервые пройдет на площадке социально значимого объекта – школы в Мурино.

Как сообщили организаторы – ЛенОблСоюзСтрой, возможность проявить свои строительные таланты будет предоставлена не только конкурсантам, но и гостям соревнований: им предложат принять участие в мастер-классе по кладке камня.

«Освоить новые технологии поможет специально приглашенный мастер. Гостей также ожидают тематическая викторина, гигантская дженга (строительство башни путем перекладки блоков из основания на верх сооружения) и фотозона», – рассказали в Оргкомитете конкурса. Координатором соревнований выступает ГК «АКАДЕМИЯ». Мероприятие состоится при поддержке правительства Ленинградской области, Территориальной Санкт-Петербурга и Ленинградской области организации профессионального союза работников строительства и промышленности строительных материалов Российской Федерации. «Цели конкурса профессионального мастерства – это, прежде всего, повышение престижа труда работников строительной отрасли и эффективности строительного производства», – отметили организаторы.

КСТАТИ

Конкурс «Лучший каменщик Ленинградской области – 2016» пройдет 9 июня 2016 года на территории ГБОУ СОШ в пос. Мурино по адресу: бульвар Менделеева, 3. Начало соревнований в 13.00 (регистрация – в 12.00). Подробная информация о конкурсе размещена на сайте объединения – <http://www.lenobsoyuz.ru/index.php?id=2020>

НОВОСТИ

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти удовлетворил иск АО «Строительное управление 155» к ООО «Лентехстрой».** В его рамках компания-истец требовала от ответчика выплаты 71 млн рублей как задолженности по оплате генподрядных услуг. Из материалов дела следует, что в декабре 2012 года между сторонами был подписан контракт. Согласно ему «СУ-155» как генподрядчик нанял «Лентехстрой» для строительства школы с расположением: Юго-Западная часть, квартал 20, участок 16, корпус 15. Стоимость работ оценивалась в 340 млн рублей. Подрядчик сорвал сроки завершения строительства, после чего с ним был разорван контракт. Фактически работы были выполнены на 302 млн рублей, остаток предоставленной суммы плюс неустойка были затребованы «СУ-155» к возврату. Отметим, что «Лентехстрой» с осени 2014 года находится в предбанкротном состоянии, в организации открыто конкурсное производство. «СУ-155» также имеет серьезные финансовые проблемы и сейчас санитруется банком «Российский капитал». Крупный федеральный холдинг не достроил в Петербурге ЖК «Каменка» и «Новая Каменка».

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти перенес на конец июня** рассмотрение дела о признании ОАО «Компания «Усть-Луга» банкротом по иску ВТБ. С ходатайством о переносе обратился представитель ответчика. За это время банкротящаяся компания намерена договориться о продаже своих активов. Ленэнерго уже подтвердило заинтересованность в электросетевых объектах «Усть-Луги». Напомним, банк ВТБ компания, созданная для строительства морского порта, задолжала 600 млн рублей. Первый небанкротный иск к «Усть-Луге» кредитная организация подала еще два года назад. В августе прошлого года между сторонами было подписано мировое соглашение, которым предполагалось поэтапное погашение долга. Однако задолженность выплачена не была, в связи с чем в марте этого года был подан уже банкротный иск.

➔ **В арбитражный суд Петербурга и Ленобласти направлен иск к Балтийскому банку** от ООО «Балтийский торговый дом». В его рамках компания-истец намерена взыскать с кредитной организации 7,8 млрд рублей. Известно, что «БТД» принадлежит бизнесмену Андрею Исаеву, который является бывшим собственником банка. Отметим, что другим бывшим совладельцем Балтийского банка является Олег Шигаев. Бизнесмены около пяти лет открыто конфликтуют между собой. Через суды они делят наработанные активы, в том числе напрямую не связанные с банком.

➔ **Петроградский районный суд Петербурга в рамках обеспечительных мер** по иску прокуратуры разрешил арестовать здание клуба Sport Palace на Крестовском острове. Помещения опечатаны за этот год уже в третий раз подряд, владельцам здания удавалось опротестовать ранее вынесенные решения. Напомним, прокуратура требует снести Sport Palace на Крестовском острове, считая его самостроем. Собственник здания не может легализовать его из-за проблем с КГИОП.

Мусорный вопрос

Максим Еланский / **Власти Ленинградской области продолжают выступать против строительства компанией «Селект Энерджи» мусороперерабатывающего комплекса под Гатчиной. Пока арбитраж поддерживает сторону бизнесменов.**

Правительство Ленинградской области несколько дней назад направило апелляцию в арбитражный суд на ранее им вынесенное решение по тяжбе с ООО «Селект Энерджи». Спор двух сторон касается строительства мусороперерабатывающего комплекса под Гатчиной.

В конце апреля арбитражный суд Петербурга и Ленобласти поддержал позицию «Селект Энерджи» как истца к чиновникам 47-го региона. В рамках своего заявления компания требовала признать незаконной отмену ранее выпущенного региональными властями распоряжения о переводе земель Гатчинского района у деревни Шаглино из сельскохозяйственного в промышленное назначение.

Согласно судебным материалам в августе прошлого года правительство Ленобласти по ходатайству «Селект Энерджи» перевело площадку в 730 тыс. кв. м под Гатчиной в земли для промышленного использования. Однако уже в ноябре отменило ранее выпущенное решение. В феврале текущего года чиновники выпустили новое постановление о переводе земель в промышленную зону, но, как подчеркивается в иске действия чиновников, «не устранили негативные правовые последствия» для компании.

В решении суда подчеркивалось, что власти Ленинградской области изначально не должны были принимать по данной площадке никакие решения, так как этим занимаются органы местного самоуправления. Выпущенные решения нарушают право частных организаций на осуществление предпринимательской деятельности.

Свою позицию власти региона объяснили тем, что коммерческой организацией были предоставлены заведомо ложные сведения об использовании территорий. В частности, при получении разрешения на использование земель на территории Пудомягского сельского поселения «Селект Энерджи» сообщала о намерении возводить на нем исключительно объекты промышленности. По факту же установлено, что вверенный им участок они собираются использовать под размещение полигона ТБО.



Экологи считают, что Гатчинский район – не лучшее место для строительства предприятия

Сейчас представители региональной власти совместно с администрацией Гатчинского муниципального района планируют подготовить проект внесения изменений в правила землепользования и застройки Пудомягского сельского поселения, уменьшив класс санитарной опасности. Исходя из положений Градкодекса РФ, сообщает пресс-служба Ленобласти, объекты по обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению отходов, мусоросортировочных и мусороперерабатывающих комплексов являются объектами не муниципального, а регионального значения, что подразумевает их отображение в областной схеме территориального планирования.

В самой компании «Селект Энерджи» подчеркивают, что их проект – не полигон и не ТБО, а мусороперерабатывающий комплекс, что имеет принципиальные отличия и экологически более безопасно. В рамках мусороперерабатывающего комплекса из отсортированных промышленных отходов компания намерена производить полиэтиленовые и топливные гранулы, стекловату, топливо для предприятий цементной промышленности,

электроэнергию и тепло для собственных нужд. Предполагается, что новое производство обеспечит рабочими местами 75 человек, живущих поблизости.

Отметим, что активисты группы «ЭКО-ГАТЧИНА» выступают против строительства мусороперерабатывающего комплекса. Они считают, что предприятие будет расположено слишком близко к жилым районам. Эксперты поясняют, что производство и сжигание RDF-топлива, которое будет производиться на площадке, сопровождается выделением диоксинов, которые наносят серьезный вред здоровью человека.

цифра

73 га –

площадь территории, на которой могут построить мусороперерабатывающий комплекс

тендеры

➔ **СПб ГКУ «Дирекция транспортного строительства» подвело предварительные итоги конкурса на достройку объектов Синопской набережной.** Согласно им на тендер претендуют две компании: «А-Проект» и «Геоизол» с ценовыми предложениями 135,5 млн рублей и 131,4 млн рублей соответственно при начальной цене контракта в 135,5 млн рублей. Подрядчику необходимо будет возвести надземный пешеходный переход протяженностью в 37 м. Отметим, что в настоящее время идет поиск подрядчика на достройку тоннеля на Синопской набережной. Победитель повторного конкурса с ограниченным участием должен определиться 7 июня. Начальная цена контракта – 1,1 млрд рублей. Объект должен быть готов не позднее 25 июня 2017 года.

➔ **ПАО «Федеральная сетевая компания ЕЭС» объявило повторный конкурс** на реконструкцию подстанции в Колпино. Предыдущая процедура, объявленная 5 апреля, была признана несостоявшейся по причине только одной поданной заявки от московской компании «Инженерный Центр ЕЭС». В обязанности исполнителя входит корректировка проекта, разработка рабочей документации, строительство и пусконаладка подстанции 330/110 кВ. Стоимость работ определена в сумму 557,4 млн рублей. Заявок ждут до 15 июня, итоги подведут 30 июня. Контракт заключается до августа 2016 года. После завершения реконструкции подстанции будет обеспечена возможность присоединения к энергосистеме строящегося в настоящее время рядом завода

«Силовые машины» по производству высоковольтного электротехнического оборудования.

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленинградской области ищет подрядчика** для завершения строительства нового здания суда. Оно расположится недалеко от Смольной набережной и здания, где располагается суд сейчас. Закладка нового здания арбитража состоялась еще в ноябре 2012 года. Как следует из конкурсной документации, срок исполнения контракта – декабрь 2016 года. Максимальная стоимость контракта установлена в размере 1,14 млрд рублей. Подрядчик предполагается выбрать в третьей декаде июня. Содержание конкурсной документации не разглашается, поскольку составляет государственную тайну.

➔ **СПб ГКУ «Дирекция транспортного строительства» информирует о конкурсе** на достройку путепровода в створе Поклонногорской ул. над железнодорожными путями Выборгского направления. Работы оцениваются в 1,458 млрд рублей. Заявки ожидают до 15 июня. Завершить строительство необходимо в 2017 году. Отметим, что строительство путепровода на Поклонногорской ул. было задумано еще в 1960-х. Проект предполагает строительство путепровода и многоуровневой развязки на пересечении Поклонногорской ул., Северного пр. с пр. Энгельса и Мориса Тореза. Последним подрядчиком на объекте был банкротящийся сейчас «Мостоотряд № 19». Компания получила аванс в 500 млн рублей, в настоящее время деньги в бюджет не возвращены.

Вячеслав Шиббаев: «ЖСК утрачивают популярность»

Татьяна Крамарева / Работа застройщика по 214-ФЗ с заключением договора долевого участия – сегодня еще более важный, чем ранее, аргумент для потенциальных покупателей жилья на первичном рынке, полагает Вячеслав Шиббаев, председатель Комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области.

– Законодательство в сфере жилищного строительства продолжает претерпевать серьезные изменения. Можно ли утверждать как следствие, что продажи жилья по 214-ФЗ с заключением договора долевого участия становятся все более предпочтительной схемой для самих застройщиков?

– Действительно, большинство заключаемых сегодня в Ленобласти договоров между застройщиками и покупателями жилья – договоры долевого участия в строительстве. Мы фиксируем даже переход организаций, ранее работавших по схеме жилищно-строительного кооператива (ЖСК), к работе по 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов...». В некоторых случаях застройщики принимают решение об изменении порядка привлечения денежных средств граждан, даже если их ЖСК абсолютно отвечали всем требованиям закона. Если же при проверке деятельности ЖСК мы выявляем, что строительство ведется организацией-застройщиком, а деньги привлекаются кооперативом, мы кооператив штрафуем и выдаем предписание привести его деятельность в соответствие с законом: во-первых, прекратить прием новых членов ЖСК, а во-вторых, решить вопрос о переходе на стандарты 214-ФЗ. Например, это ЖСК «Муринское-1» (застройщик ООО «Романтика», а технический заказчик и организатор кооператива – O2 Development) или ЖСК «Нева Парк» (организатор – ООО «МЕГА-ПОЛИС Развитие»), где, как выяснилось при проверке, не было соблюдено требование, что сам ЖСК должен являться и застройщиком, то есть собственником (либо арендатором) земельного участка под строительство, и структурой, привлекающей средства граждан.

– Насколько полной информацией о ЖСК, действующих в Ленинградской области, располагает ваш Комитет?

– Я не исключаю, что их в области может быть намного больше, чем те 29, о которых нам стало известно в результате полученных обращений от граждан и проведенных проверок. Не стоит упускать из виду и то обстоятельство, что нам поднадзорны только ЖСК, ведущие строительство домов свыше трех этажей. Но в Ленобласти, очевидно, строятся и дома меньшей этажности.



Кстати

По состоянию на 1 апреля в Ленинградской области по 214-му федеральному закону работали 175 застройщиков, которые осуществляют строительство 624 многоквартирных домов. Заключено более 787,2 тыс. договоров долевого участия на общую сумму почти 117,8 млрд рублей. В Комитете госстройнадзора ориентировочно определяют число действующих ЖСК: 29.

Думаю, мы будем располагать полной информацией о ЖСК, действующих в Ленинградской области, после вступления в силу положения Жилищного кодекса РФ, обязывающего все жилищно-строительные кооперативы размещать реестры своих пайщиков в соответствующем разделе Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) в сети Интернет.

– Полномочия по контролю деятельности ЖСК органы, осуществляющие надзор в области долевого строительства, получили только в прошлом году. Как вы оцениваете старт работы в этом направлении? И действительно ли принятые законодательные поправки были необходимы?

– Необходимы – однозначно. Но, на мой взгляд, решение было принято

половинчатое, и эту идею мы пытаемся донести до руководства всех федеральных структур, от которых зависит изменение законодательства. Мы убеждены, что, если уж сохранять схему ЖСК, то разумно и правильно приравнять условия их деятельности к тем, в которых работают застройщики по 214-ФЗ. Поэтому мы и предлагаем, чтобы, во-первых, мы получили полномочия по контролю целевого использования средств граждан, а во-вторых, чтобы привлечение денежных средств членов ЖСК было возможным только после получения разрешения на строительство (может быть, за исключением внесения вступительного взноса при создании ЖСК учредителями: понятно, что на тот момент разрешения на строительство может еще не быть). Необходимо также, по нашему мнению, прямой запрет на рекламу ЖСК до получения разрешительной документации.

– Комитет госстройнадзора некоторое время назад разработал и законопроект, предусматривающий обязательную экспертизу проектной документации многоквартирных домов вне зависимости от этажности. Есть ли шансы на появление этой нормы в законодательстве?

– Действительно, Ленобласть выступала с такой законодательной инициативой – этот законопроект был внесен в Государственную Думу. С похожими предложениями выступили несколько регионов, а также группа парламентариев. В итоге наш законопроект до сих пор не рассмотрен, но был принят и вступил в силу с 1 января нынешнего года другой закон, который ввел обязательную экспертизу проектной документации для многоквартирных и сблокированных домов, строительство которых осуществляется на средства бюджета. Частные многоквартирные малоэтажные дома так и остались вне поля зрения экспертизы, и думаю, что вопрос в отношении них уже снят с повестки дня.

– Остается ли, по вашему мнению, работа по стандартам 214-ФЗ с заключением договора долевого участия существенным аргументом в пользу данного застройщика для покупателя жилья?

– Как раз наоборот: этот фактор и действует. Потому что дольщик получает определенные гарантии возвратности вложенных средств в форс-мажорной ситуации. Есть материальная база застройщика, за счет которой можно что-то истребовать. Есть страхование договора долевого участия, причем по сравнению с началом действия этой нормы сейчас суммы страховых выплат увеличились.

– Но не секрет, что список страховщиков, которые могут оказывать эту услугу, очень ограничен. Кроме того, страховая компания может прекратить свою деятельность в этом направлении до наступления страхового случая у ее клиента.

– А вы знаете какого-нибудь дольщика, который попытался бы получить страховку из-за приостановки или прекращения строительства многоквартирного дома? В Ленобласти мне о таких случаях неизвестно. Мы сами говорим пострадавшим дольщикам: «Хотя бы попробуйте», – но не хотят. Не так давно при проверке деятельности Госстройнадзора специалисты Администрации Президента РФ задавали нам вопросы о том, стоит ли сохранять обязательное страхование ответственности застройщиков. Мы полагаем, что этот эксперимент необходимо реализовать до конца. Понятно, что возникают вопросы о страховых выплатах в связи с банкротством (отзывом лицензии) страховщика. Но необходимо наблюдать, как этот механизм заработает на практике. Пока, к сожалению, этого не произошло.

Полную версию интервью читайте на новостном портале «АСН-инфо» (www.asninfo.ru)



Мнение



Николай Гражданкин, начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой»:

– Застройщики выбирают схему ЖСК по разным причинам. Некоторые работают по ней, так как такой договор не требует государственной регистрации, и деньги от покупателя можно получить сразу же. Другие, с самого начала не уверенные в соблюдении сроков строительства дома, не хотят сковывать себя обязательствами и штрафами по ДДУ. Выбирая застройщика, нужно смотреть не только на договор, но и на все показатели надежности в комплексе: опыт компании, наличие систематических задержек по предыдущим объектам, статус земли под строительство, наличие технических условий на подключение коммуникаций и пр.



Ольга Трошева, руководитель Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость»:

– 214-ФЗ выступает в качестве гаранта, защищая покупателя от недобросовестных застройщиков. Тенденция такова, что строительные компании, которые раньше работали, например, по схеме договора ЖСК, теперь стали официально заявлять о переходе на 214-ФЗ. Однако в портфелях некоторых компаний до сих пор остаются объекты, квартиры в которых реализуются по договору ЖСК. К их числу можно отнести жилой комплекс «Гавань капитанов» от «Лидер Групп», ЖК «Лондон Парк» и ЖК «Граф Орлов» от «Л1», ЖК «Шуваловский дуэт» от компании «Прок», ЖК «Кантемировский» и ЖК «Золотое время» от «ЦДС».

НОВОСТИ

Новизна управления

Ольга Кантемирова / В ближайший год система ЖКХ существенно изменится: расходы на общедомовые нужды (ОДН) ограничат жесткими нормативами, а за игнорирование ГИС ЖКХ будут штрафовать. О наболевшем и грядущем поговорили участники IV Съезда организаций по обслуживанию жилищного фонда Ленобласти.

Начать решили с наболевшего. По словам Алексея Рыжова, председателя Ассоциации управляющих организаций Ленобласти, многие УК столкнулись с проблемой низкого качества домов, построенных для переселения граждан из аварийного жилья. УК эта проблема касается напрямую, ведь «расхлебывать» недоделки за застройщиками и подрядчиками приходится именно им: «Зачем мы строим новое аварийное жилье? Это как надо умудриться построить дома, чтобы из старого жилого фонда переселять в новый по суду? Жалоб по новому жилью даже больше, чем по старому». Председатель областного Комитета государственного жилищного надзора и контроля Сергей Кузьмин объяснил: недавно от ведомства создана специальная комиссия, которая выезжает с проверками на строящиеся по программе переселения из аварийного жилья «проблемные» объекты. «Если видите, что вам дом достается недоделанный – пишите нам заявление, мы обяжем застройщиков устранять эти нарушения», – заверил господин Кузьмин.

Также он сообщил об основных нововведениях, которые ждут управляющие компании региона. Во-первых, это перенос расходов на ОДН из коммунального платежа в состав платы за содержание жилого помещения и расчет платы за ОДН на основании нормативов. Расходы на ОДН ограничат жесткими нормативами, которые будут установлены субъектами РФ исходя из реального потребления ресурсов. Новый порядок начнет действовать с 1 января 2017 года. Согласно приказу Минстроя РФ Ленобласть должна установить соответствующие нормативы до 1 ноября этого года. Еще один важный момент – размещение информации в Государственной информационной системе ЖКХ. Здесь будет предоставлена информация о жилищном фонде, стоимости и перечне услуг по управлению общим имуществом в многоквартирных домах, работах по содержанию и ремонту общего имущества, предоставлению коммунальных услуг, поставках ресурсов и пр. До 1 июля в системе должны зарегистрироваться все управляющие организации по обслуживанию жилищного фонда. В противном случае они заплатят штраф в размере 35 тыс. рублей. Сергей Кузьмин также отметил, что сегодня в Ленобласти работает 335 управляющих организаций, получивших лицензии на право осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами. Из них 224 компании имеют в управлении многоквартирные дома, общая площадь которых составляет 31,7 млн кв. м. «В случае если после получения лицензии УК в течение полугода не приступила к своим прямым обязанностям и не начала заниматься ни одним домом, то лицензия будет аннулирована», – предупредил Сергей Кузьмин.

Подозрительная статистика

Ольга Кантемирова / Работа Комитета Госстройнадзора и экспертизы Ленобласти вызвала вопросы у главы региона. Деятельность ведомства будет подвергнута проверке.

В минувший четверг на заседании областного правительства председатель Комитета Госстройнадзора и экспертизы Вячеслав Шибяев отчитался о состоянии дел в сфере долевого строительства. По состоянию на 1 мая на территории региона 175 компаний занимаются строительством 624 многоквартирных домов с привлечением средств дольщиков на общую сумму 117,9 млрд рублей. В прошлом году было 164 застройщика, 607 домов и 73,6 млрд рублей соответственно. Сейчас в регионе насчитывается 11 проблемных объектов, новоселья в которых ждет 731 человек. В 2014 году их было 1253 человека в 14 домах.

За I квартал 2016 года Комитет выдал семь предписаний об устранении выявленных правонарушений. В 2015 году этот показатель составлял 47, в 2014-м – 80 предписаний

По мнению Вячеслава Шибяева, долги в регионе появляются по нескольким причинам. Это нецелевое использование застройщиком денег дольщиков, неполная реализация проектных решений, отсутствие у строительной компании оборотных средств, проблемы с ресурсоснабжающими организациями, низкое качество подготовки проектной документации, из-за чего приходится вносить в нее изменения в процессе строительства. Последний пункт заинтересовал прокурора Ленинградской области Станислава Иванова. Он спросил, почему Комитет утверждает неверно составленные проектные документации. Господин Шибяев объяснил, что в основном такие документы

утверждаются в негосударственных экспертизах, и Комитет здесь ни при чем.

Вопросы к работе Комитета появились и у главы Ленобласти Александра Дрозденко. Речь идет о статистике работы. За I квартал 2016 года Комитет выдал семь предписаний об устранении выявленных правонарушений. В 2015 году этот показатель составлял 47, в 2014-м – 80 предписаний. Всего в указанный период было рассмотрено четыре дела об административных правонарушениях, тогда как за 2015 год их было 47, в 2014 году – 112. Штрафов за I квартал этого года комитет наложил на сумму 90 тыс. рублей, за весь прошлый год их было на 6,7 млн

из-за «повышения правовой сознательности населения»: люди стали направлять по несколько обращений в различные инстанции. «Они стараются перестраховаться и заранее сообщить госорганам о проблемах на объекте, даже когда не подошел срок исполнения договорных обязательств. Видят на стройке замедления – сразу к нам обращаются. Что касается надзорной деятельности, то здесь дело в том, что число обращений уменьшилось, грубых нарушений стало меньше. Раньше были случаи, когда деньги привлекали организации, которые в принципе не имели на это право. Сейчас основное нарушение – привлечение средств дольщиков до регистрации государственного договора долевого участия», – объяснил Вячеслав Шибяев.

Дабы прояснить ситуацию, глава региона поручил вице-губернатору – руководителю аппарата губернатора и правительства Ленобласти Михаилу Лебединскому провести проверку деятельности Комитета Госстройнадзора и экспертизы и вернуться к этому вопросу в III квартале этого года. «Если динамика на снижение продлится – это повод задуматься. Я не сторонник того, чтобы вы зарабатывали «галочки», но количество проверок должно соответствовать динамике обращений граждан», – заключил Александр Дрозденко.

цифра

7 застройщиков

«проблемных объектов» в Ленобласти находятся в процедуре банкротства

рублей, в 2014 году – на 7,5 млн рублей. В то же время число обращений от граждан с каждым годом растет. Два года назад их насчитывалось 402, в 2015-м – 719, а за первые три месяца их накопилось уже 357. Такая противоречивая статистика вызвала замечания у главы региона.

«А что делал Комитет в I квартал этого года? В отпуске были, на субботнике? Количество жалоб с каждым днем растет, а динамика работы идет на уменьшение. В то же время вы просите об увеличении штатной численности. Да вас не увеличивать, а сокращать надо», – возмутился Александр Дрозденко.

На это глава Госстройнадзора ответил, что число жалоб от граждан возросло

«Большой Пушкин» пустят с молотка

Игорь Федоров / «СТАРТ Девелопмент» выставил на продажу 150 га в Пушкинском районе за 1,3 млрд рублей. Территорию комплексной застройки «Большой Пушкин» доверили продавать «Российскому аукционному дому».

Продаваемый земельный надел расположен вдоль южной границы города Пушкина. Действующая концепция генерального плана разрешает строительство всего, кроме промышленных предприятий. В «СТАРТ Девелопмент» поясняют: продажа участка – плановое явление, поскольку компания позиционирует себя как лэнд-девелопера. По словам Сергея Хромова, генерального директора УК «СТАРТ Девелопмент», компания выполняет полный комплекс работ, от маркетинга до проекта планировки территории. Все эти работы предшествуют началу строительства и отнимают у застрой-

щиков от года до нескольких лет. Продажей земельных участков займется «Российский аукционный дом» (РАД). Торги назначены на 28 июня. Планируется, что они будут состоять из четырех лотов. Самый дорогой из них (540 тыс. кв. м) оценен в 465 млн рублей, а самый маленький (всего 144 тыс. кв. м) – в 140 млн. Общая стоимость всех четырех участков составляет около 1,3 млрд рублей. «В настоящее время собственником ведется разработка проекта планировки и межевания территории – подготовлен первый этап ППТ, эскиз застройки. К декабрю 2016 года планируется утверждение ППТ в полном объеме», – сообщают из РАД. По оценкам специалистов аукционного дома, в границах комплексной застройки можно возвести около 680 тыс. кв. м многоквартирного жилья с высотой здания до 15 метров. По мнению Юлии Акимовой, эксперта РАД, участки обязательно найдут покупателя.

По мнению руководителя департамента недвижимости ГК «ЦДС» Сергея Терентьева, заявленная цена соответствует рыночной, и по мере готовности градостроительной документации стоимость наделов будет только возрастать. В РАД посчитали, что затраты от приобретения участка в расчете на один кв. м возведенного жилья не превысят 1900 рублей. В то же время (по оценкам участников рынка г. Пушкина) этот показатель сейчас составляет 3000 рублей. Однако директор по продажам Docklands Development Екатерина Запороженко обращает внимание, что особое внимание участники аукциона будут уделять юридическому оформлению участков, наличию инженерной и транс-

портной инфраструктуры и общей концепции развития территории. Роман Мирошников, исполнительный директор СК «Ойкумена», со своей стороны высказал опасение, что не все застройщики готовы пополнять свой земельный банк. «На рынке востребованы проекты с хорошим месторасположением, качеством и концепцией. При этом надо учитывать, что, пока экономическая ситуация не изменится и не появится запрос от покупателей, приобретать новые земельные участки не имеет смысла», – подытожил эксперт. Остается добавить, что в непосредственной близости реализуются проекты малоэтажной жилой застройки со средней стоимостью 75-85 тыс. рублей за кв. м.

кстати

По данным компании Peterland в 2015 году застройщики Петербурга приобрели под жилищную застройку на сумму почти 30 млрд рублей – свыше 270 га, на которых можно построить более 2,5 млн кв. м жилья.

Марк Окунь: «На рынке останутся не самые крупные, а самые мудрые застройщики»

Ольга Кантемирова / Груз социальных обязательств, возложенный на застройщиков Петербурга и Ленобласти, в скором времени приведет к росту стоимости квартир в новостройках, снижению темпов продаж и пересмотру сроков реализации проектов. Значит, и позитивными показателями по объемам вводимого жилья они скоро радовать перестанут. О ситуации на строительном рынке и прогнозах его развития – в интервью с генеральным директором «Отделстроя» Марком Окунем. ➔

– Вы неоднократно говорили, что из-за кризиса продажи жилья в «Отделстрое» снизились. Пересматривали ли в компании ход реализованных проектов, в каком направлении?

– По сравнению с ситуацией полуторагодичной давности объемы продаж упали в целом по рынку, и у нас в том числе. Основная причина – неуверенность покупателей в завтрашнем дне: люди теряют работу, ипотеку стало получать сложнее и дороже, покупку квартиры откладывают до лучших времен. Скорее всего, рынок уже не вернется к докризисному уровню продаж. Сейчас это не просто кризис, который через какое-то время пройдет, а начало совсем другой жизни. Теперь все мы (и строители, и дольщики) будем жить по средствам. Раз такое количество жилья рынку не нужно, мы пересмотрели ход реализации следующих, еще не выведенных в продажу, очередей. Поскольку продажи в них мы еще не открывали, и у нас там нет дольщиков, мы продлили финальные сроки реализации этих проектов с 2018 до 2020 года, чтобы строить жилье ровно столько, сколько нужно рынку. Подчеркну, что это касается только будущих проектов. По всем домам, в которых на данный момент ведутся продажи, мы продолжаем неукоснительно соблюдать сроки строительства. Это одна из наших ключевых компетенций, которая в кризис особенно важна для людей.

– Что необходимо изменить в экономике для восстановления покупательской способности?

– В экономике два основных понятия – спрос и предложение. Если говорить о Ленобласти, то здесь предложение квартир по стоимости должно быть обязательно на 20-25% ниже, чем в Петербурге. Единственный центр притяжения жилья в регионе – цена. Иначе никакого смысла петербуржцам (которых, к слову, около 85% от общего числа покупателей) приобретать жилье в регионе не будет. Именно поэтому нужно делать так, чтобы себестоимость у застройщика не росла. Однако из-за социальных обязательств, которые накладывают на застройщиков – строительства школ, детских садов, дорог, пожарных депо, домов культуры и прочего – она будет только расти. Чтобы восстановить спрос, нужно не нагружать застройщика, а, напротив, снимать с него нагрузку.

– Помимо масштабного «Нового Оккервиля» в Кудрово, «Отделстрой» реализует проект на территории, где ранее располагался завод Карла Маркса в Петербурге. Почему вы решили вернуться в город?

– Я никогда не «закрывал» для себя город. Просто в 2008 году случилось так, что мы первыми вышли в область с проектом комплексного освоения территории. О чем абсолютно не жалею. Но сегодня в области идет активное строительство, самые удачные участки с точки зрения транспортной доступности уже осваиваются застройщиками. Других перспективных участков, которые будут востребованы среди покупателей, нет. Поэтому мы активизировались и начали работу в Петербурге.



Предложение по стоимости квартир в Ленобласти должно быть обязательно на 20-25% ниже, чем в Петербурге

– Где строить проще – в Петербурге или в Ленобласти?

– Везде есть свои плюсы и минусы. В Петербурге находишься среди заселенных домов, действующих дорог, перегруженных коммуникаций, а в области свободные территории и нет такой стесненности. Кроме того, в Ленобласти все уровни власти достаточно неплохо настроены к застройщикам. Хотя и пытаются их периодически перегружать, но по-доброму, не понимая, к чему это приведет. А это приведет к смерти строительного комплекса. Надеюсь, со временем у властей произойдет переосмысление, и социальные объекты будут выкупаться хотя бы по себестоимости.

– А в городе как?

– А в городе даже речи не идет о выкупе объектов. Говорят – стройте и отдавайте. Более того, мы никогда не знаем, что нас ждет – законы и строительные нормы постоянно переписывают. Депутаты бесконечно пиарятся перед выборами на каких-то, как они говорят, градозащитных действиях: изменяют в ПЗЗ ограничительные высотности, коэффициент плотности застройки. И теперь благодаря сырому

– По мне, так это что-то искусственное. «Зеленый свет» дан тем участкам, которые никому не нужны, а востребованным у покупателей дан «красный». Все должно быть с точностью до наоборот. Если у государства есть цель строить больше доступного жилья, то его надо возводить, не повышая его себестоимость из-за социальной и дорожной инфраструктуры. Но, судя по всему, эта цель где-то по дороге потерялась. Опять же, возвращаемся к прописным истинам: спрос и предложение. Никто не будет смотреть, в какие цвета окрашены эти территории. Учитывается только одно – будет ли покупатель приобретать там квартиры или нет.

– Как вы относитесь к инициативам по развитию «серого пояса»?

– Как можно оценивать, определять будущее этой территории без мнения самого собственника земли или инвестора? Собралась группа проектировщиков, чиновников, которые в своих кабинетах что-то разрабатывают. Они что, инвестируют государственные средства в развитие «серого пояса»? Пусть инвестор сам определит, что ему делать на этой территории.

– Как, по вашему мнению, нужно изменить эту территорию?

– Убрать от нее руки и дать возможность развиваться. Можно ограничить несколькими параметрами. Например, здания не выше 45 метров, коэффициент застройки – 2,3. И строить в этой зоне то, что нужно рынку: жилье, школы, детские сады и бизнес-центры.

– И резюмирующий вопрос. Как изменится поведение покупателей, застройщиков, властей в ближайшие годы?

– Наша отрасль очень инертна, и все перечисленные мной проблемы пока еще не отразились на количестве вводимого жилья. Пока этого не случилось, власти не станут ничего менять в своей политике, и дальше повышая нагрузку на застройщиков. Хотя уже сейчас из-за кризиса ряд компаний задерживает сдачу своих объектов на год и больше. Через несколько лет покупательская способность еще снизится, вывод новых проектов отложится, земельные участки будут простаивать, объем предложения сократится, а стоимость квартир вырастет. Власть получает нерешенные жилищные вопросы у населения и начнут что-то делать. Хочу, чтобы они понимали уже сейчас, что что-то не в порядке в нашем королевстве. Есть мнение, что благодаря кризису останутся только крупные застройщики, но я с этим не согласен. Останутся только самые мудрые и квалифицированные.

➔ **кстати**

ИСК «Отделстрой» была основана 22 апреля 1994 года. За это время застройщик ввел более 1 млн кв. м жилой, социальной и коммерческой недвижимости. На данный момент приоритетным направлением деятельности компании является комплексная застройка в Санкт-Петербурге и Ленобласти.

закону, написанному второпях, застройщики вынуждены снижать этажность в своих проектах. Случилось ли это под воздействием окриков псевдозащитников города или из-за несогласованности властных структур – я не знаю. Но это все, опять же, приведет к увеличению себестоимости, к росту стоимости квартир для покупателей, к скучной и однообразной застройке. Особенно на окраинах города, в спальных районах – какой смысл там было ограничивать высотность? Там-то линию какого горизонта можно испортить?

То же самое касается правил, по которым максимально допустимая высота новостройки должна быть не выше 30% от средней высоты существующих зданий в квартале. То есть если вокруг стоят сараи для дров высотой три метра, то теперь там можно будет строить пятиметровые сараи для крупногабаритных дров. Какому инвестору будет интересно развитие этой территории? В этом квартале так навсегда и останутся сараи для дров.

– От нововведений городских перейдем к областным. Как вы оцениваете условия новой программы «Светофор»?

НОВОСТИ

«Платон»
еще придет
в Ленобласть

Татьяна Крамарева / Строительство двух мостов через реки Свирь и Волхов пока не подкреплено средствами федерального бюджета. Соответствующую заявку правительства Ленинградской области Росавтодор пока не удовлетворил.

Первые 10 млрд рублей, поступившие в федеральный бюджет за счет введения системы «Платон», с июня по сентябрь нынешнего года будут распределены между 17 субъектами РФ и 16 муниципальными образованиями. В число получателей этих федеральных средств вошли, по информации Росавтодора, административные образования, где ремонт проблемных дорожных объектов необходим в как можно более сжатые сроки: Архангельская область, Республика Карелия и др.

Ленинградская область, как сообщил заместитель председателя правительства Ленобласти по строительству Михаил Москвин, направляла в Министерство транспорта РФ заявку на два объекта – мосты через р. Свирь в Подпорожье и р. Волхов в Киришах, всего на сумму около 6 млрд рублей. «Если использовать футбольную терминологию, то в этот «посев» наши объекты не попали. В этот раз средства получили те субъекты, где дороги находятся в худшем состоянии, чем у нас, и требуют скорейшего ремонта», – отметил Михаил Москвин. Он привел в пример Омскую область, где «дорожные ямы латают сами жители». «То, что 47-й регион не получил деньги в этот раз, значит только то, что заявки Ленинградской области будут удовлетворены при последующих раундах распределения средств», – подчеркнул Михаил Москвин. Он также подтвердил, что региональные власти продолжат лоббировать свою просьбу о предоставлении Ленобласти федеральных субсидий за счет средств, полученных от действия системы взимания платы за проезд по федеральным трассам в счет возмещения вреда, который наносят дорожному покрытию транспортные средства с разрешенной максимальной массой свыше 12 тонн («Платон»).

Ранее власти Ленинградской области неоднократно заявляли также о необходимости привлечения средств бюджетов всех уровней в строительство платной дороги в объезд Мурино. Как сообщил источник в областном правительстве, в уже рассмотренную Автодором заявку этот объект не был включен по причине неполной готовности проектно-сметной документации. Однако планы региональных властей в отношении привлечения средств федерального бюджета в строительство объезда Мурино не изменились.

Напомним, введение системы взимания платы («Платон») указано среди задач Транспортной стратегии РФ на период до 2030 года. Проект предусматривает автоматизированный сбор, обработку, хранение и передачу данных о движении большегрузных транспортных средств в режиме реального времени. Срок реализации проекта – 13 лет. Действие системы рассчитано на 48 тыс. км автодорожной сети (федеральные трассы Росавтодора).

Подконтрольные отношения

Ольга Кантемирова / Взаимодействие бизнеса и власти становится миролюбивее и эффективнее, но дополнительный контроль не мешает. К таким выводам пришли участники заседания совета по улучшению инвестиционного климата и проектному управлению Ленобласти.

Несмотря на кризис, по итогам 2015 года объем инвестиций в основной капитал вырос на 4,6% и составил 199,7 млрд рублей. В этом году власти области прогнозируют сохранить денежные вливания в экономику на прежнем уровне – 200 млрд рублей.

По словам губернатора Ленобласти Александра Дрозденко, в 2016 году «тащить экономику» 47-го региона будут несколько «локомотивных проектов», среди которых строительство платной дороги Москва – Санкт-Петербург, еще одной очереди Северо-Европейского газопровода, завода аммиака в Кингисеппе, завода по сжижению газа в Выборгском районе, продолжение реконструкции железнодорожных путей. Эти проекты дадут возможность развиваться не только крупным компаниям, но и среднему и малому бизнесу.

Также в планах областного правительства создание «проектного офиса», основной задачей которого станет внедрение и реализация проектного управления в органах исполнительной власти. Другими словами, теперь крупнейшие проекты региона будут контролироваться губернатором в «ручном режиме». Отчеты об их реализации будут предоставляться каждый квартал. «Мы заявили на очень большое количество крупных проектов, но, к сожалению, оказалось, что отдавать их на откуп профильным комитетам нереально. Мы видим срыв федеральной программы по строительству развязок, виадуктов, когда Комитет по дорожному хозяйству с подрядчиками не справились со своими задачами. Или, например, Комитет по культуре не справился с программой реставрации Старого Выборга, упустив ряд ключевых моментов», – перечислил господин Дрозденко. – Поэтому будет создана отдельная структура по проектному управлению, которая будет вести основные проекты Ленобласти, особенно там, где предусматривается совместное, федеральное и областное, финансирование от одного млрд рублей».

Один из важнейших пунктов по повышению инвестклимата в регионе – реализация «дорожных карт» по оптимизации бизнес-среды в строительстве и энергетике. Строительное сообщество не раз жаловалось, что иногда на сбор документов для получения разрешения



Крупнейшие проекты будут контролироваться губернатором в «ручном режиме»

на строительство уходит как минимум год, а техприсоединение к электросетям ждать нужно еще больше. Чтобы изменить ситуацию, были поставлены планы снижения административных барьеров по обоим направлениям. Так, к 2017 году среднее время с момента подачи заявления о выдаче градостроительного плана земельного участка до получения разрешения на строительство в 47-м регионе должно составить 140 дней, на техприсоединение к электросетям – 80 дней. По словам заместителя председателя регионального правительства Михаила Москвина, с 2014 года время получения разрешения на строительство уменьшилось с 318 до 141 дня. На это в том числе повлияло перераспределение полномочий в сфере градостроительной деятельности от органов МСУ к областным властям, возможность подачи заявлений о выдаче разрешений на строительство и разрешений на ввод объектов в эксплуатацию по принципу «одного окна» в Леноблгосэкспертизу. Следующим этапом станет подача в данную организацию документов для дорожного строительства. «Для работы документов на получение разрешения на строительство необходимо пройти согласование у 22 отраслевых органов. Так что в этом направлении у нас еще очень много работы», – сказал заместитель председа-

теля правительства Ленобласти Михаил Москвин.

Положительная динамика прослеживается и в работе с документами в сфере подключения к электросетям, сообщила заместитель генерального директора по капитальному строительству АО «ЛОЭСК» Алия Фистюлева. Ранее на это уходило от 480 до 855 дней, сейчас – от 155 до 365 дней. Дальнейшему сокращению этих сроков поспособствуют изменения в областной закон 38-оз «Об установлении случаев, при которых не требуется получение разрешения на строительство на территории Ленинградской области», считает председатель комитета по ТЭК региона Андрей Гаврилов. Шестого мая в закон были внесены поправки, расширяющие перечень таких объектов. «Мощности трансформаторных подстанций в этом перечне увеличены с 1250 кВт до 2500 кВт, для линейных объектов повышен класс напряжения от 10 до 20 кВт. Данные изменения позволят сетевым организациям сократить срок согласования размещения объекта, а также снизить расходы», – пояснил Андрей Гаврилов.

Материал подготовлен по заказу Комитета по печати и связям с общественностью Ленинградской области

МНЕНИЕ



Александр Свинолобов, директор по развитию НСС:

– Наша компания чувствует гармонизацию, синхронизацию и структуризацию в правительстве Ленобласти. Например, речь идет о передаче полномочий по выдаче разрешений на строительство и вводе в эксплуатацию от района на региональный уровень. Это хорошо было видно во время реализации нашего проекта. Появилась возможность взаимодействия со структурными подразделениями, оперативного решения вопросов. Правительство области открыто для диалога, всегда готово выслушать и помочь.



Марк Окунь, генеральный директор «Отделстрой»:

– Не понимаю, как, кто, чего считает, но я вообще не вижу, что в борьбе с административными барьерами что-то изменилось. Если нет возможности подключаться к электрическим мощностям, о каких сроках можно говорить? Застройщики сами строят эти мощности, сами регулируют сроки строительства, вкладывают собственные деньги. Давно уже нет такого, чтобы можно было прийти и получить мощность на строительство квартала или дома.

Фото: Никита Крючков



«Лучший каменщик» – ежегодное соревнование специалистов-каменщиков ведущих строительных компаний и учащихся профильных учебных заведений

В Петербурге выбрали лучших каменщиков

Практическая часть конкурса состоялась на площадке ЖК NEWПИТЕР, который компания «Строительный трест» возводит в пос. Новоселье Ломоносовского района Ленобласти. Торжественная церемония награждения победителей прошла днем позже во Дворце Труда. ➔

Конкурс «Лучший каменщик» проходит в Петербурге с 2011 года. Это ежегодное соревнование специалистов-каменщиков ведущих компаний-застройщиков Санкт-Петербурга и Ленинградской области, а также будущих строителей, учащихся по специальности «Каменщик». Мероприятие проводится по инициативе ассоциации «Национальное объединение строителей» и Профсоюза строителей, а также при поддержке профильных комитетов администрации Санкт-Петербурга.

Соорганизаторами конкурса выступают НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга», НП «Балтийский строительный комплекс» и СПб ГБПОУ «Колледж метростроя». Стратегическим деловым партнером конкурса в 2016 году стало объединение «Строительный трест», официальным деловым партнером – ООО «ЛСР. Стеновые материалы – Северо-Запад». Бессменным оператором конкурса является ЗАО «Петербургский строительный центр». Газета «Строительный Еженедельник» выступила генеральным информационным партнером мероприятия.

Конкурс проводится по двум номинациям: «Лучший по профессии «каменщик» среди каменщиков-профессионалов строительных организаций города и «Лучший учащийся по специальности «каменщик» среди учащихся профессиональных колледжей и училищ.

За шесть лет проведения конкурс стал не просто состязанием в умении выполнить кирпичную кладку по предложенному заданию и за определенное время – он превратился в настоящую борьбу за звание лучшего специалиста и лучшей компании в кирпичном домостроении.

С 2013 года конкурс «Лучший каменщик» включен в систему очных соревнований Национального конкурса «Строймастер» в номинации «Сто лучших рабочих строительного комплекса России». Победители очного соревнования становятся лауреатами в этой номинации и выдвигаются на всероссийский этап.

На площадке ЖК NEWПИТЕР в торжественной церемонии открытия конкурса принимали участие председатель совета

директоров «Группы ЛСР» Александр Вахмистров, генеральный директор «Объединения строителей СПб», координатор Ассоциации «Национальное объединение строителей» по Санкт-Петербургу Алексей Белоусов; председатель профсоюза работников строительной отрасли Петербурга и Ленинградской области Георгий Пара; президент Группы компаний «ННЭ» Александр Орг, глава МО Аннинское сельское поселение Игорь Кулаков; глава администрации Аннинского сельского поселения Дмитрий Рытов; заместитель генерального директора ЗАО «Строительный трест» Беслан Берсиров; руководитель проектов комплексного освоения территорий ЗАО «Строительный трест» Анзор Берсиров.

В конкурсе приняли участие 11 специалистов из компаний: «ЛСР. Строительство – Северо-Запад», «Лентехстрой», ГК «Азимут», «СТ-Строй», ЗАО «47 Трест», «КМ-Строй», «ЛенСтройУправление», а также учащиеся из Колледжа метростроя, Индустриального и Индустриально-судостроительного лицеев. Скорость

и качество кирпичной кладки оценивало экспертное жюри, состоявшее из практиков-строителей и преподавателей профильных учебных заведений. Церемония награждения участников и победителей конкурса «Лучший каменщик – 2016» состоялась днем позже во Дворце труда.

Первое место занял Сулаймон Каримов из ООО «СТ-Строй» (Объединение «Строительный трест»), второе – Сергей Доник, каменщик 4-го разряда ООО «ЛСР. Строительство – Северо-Запад», третье – Машрабов Мухомов из ООО «СТ-Строй» (Объединение «Строительный трест»). Лучшим среди учащихся стал Виталий Кушнир, студент СПб ГБПОУ «Колледж метростроя». Серебро досталось его однокурснику Максиму Михлину, а бронзу получил учащийся 2-го курса СПб ГБПОУ «Индустриально-судостроительный лицей» Руслан Лайдинен.

Фотоотчет с мероприятия смотрите на новостном портале «АСН-инфо» (www.asninfo.ru)



Фото: Никита Крючков



С 2013 года конкурс «Лучший каменщик» включен в систему очных соревнований Национального конкурса «Строймастер»

НОВОСТИ

Детский сад и бульвар для NEWПИТЕР

В ЖК NEWПИТЕР состоялась презентация первого построенного детского сада и пешеходного бульвара.

Компания «Строительный трест» продолжает активно развивать проект комплексного освоения NEWПИТЕР, расположенный в пос. Новоселье.

В настоящее время уже заселены два первых дома проекта, активно ведется строительство еще трех корпусов, один из которых будет введен в эксплуатацию в III квартале 2016 года, полностью завершено строительство детского сада и проектирование пешеходного бульвара, который получил название «Бульвар Белых ночей». Первый детский сад проекта рассчитан на 145 мест. Площадь ДДУ составляет около 1,5 тыс. кв. м. В детском саду оборудованы восемь групп для детей ясельного, младшего, среднего и подготовительного возраста, плавательный бассейн, музыкальный класс и спортивный зал. Объект строился по программе «Социальные объекты в обмен на налоги». Открытие детского дошкольного учреждения намечено на сентябрь 2016 года.

В этом году в квартале NEWПИТЕР будет начато строительство первого этапа обширной рекреационной зоны, включающей в себя прогулочный бульвар с разнообразными зонами отдыха – для детских игр, занятий спортом, массовых мероприятий, спокойного отдыха и т. д. Общая площадь благоустройства «Бульвара Белых ночей» составит более 25 тыс. кв. м. Он будет разделен на две части. В первой будет располагаться спортивная площадка для игры в мини-футбол, уличная площадка для занятий фитнесом и детская площадка, окруженная магазинами и кафе. Во второй части бульвара планируется создать площадку с амфитеатром, спортивную площадку для игры в волейбол и баскетбол, променад и плодовый сад.

При создании квартала NEWПИТЕР компания «Строительный трест» ставит перед собой задачу сформировать качественную современную среду обитания, которая полностью удовлетворяет растущие требования среднего класса и с точки зрения экологии проживания. В этом году в преддверии Года экологии в России в жилом квартале NEWПИТЕР была запущена программа раздельного сбора мусора.

В 2015 году в ЖК NEWПИТЕР появились первые жители. Летом прошлого года ключи получили покупатели квартир в первом доме, а в конце декабря было получено разрешение на ввод в эксплуатацию второго лота проекта. Общая площадь введенных на сегодняшний день объектов составляет около 36,5 тыс. кв. м – это 557 квартир различных планировок. Сегодня в проекте возводится еще три дома, один из которых будет введен в эксплуатацию в III квартале 2016 года. В целом первый этап проекта площадью 55 га рассчитан на 330 тыс. кв. м жилья комфорт-класса. Помимо 28 жилых домов, здесь будет создана обширная инфраструктура: две общеобразовательные школы на 550 и 820 учащихся, четыре детских сада по 145-190 мест, фитнес-центр площадью 6 тыс. кв. м с бассейном, два офисно-торговых здания и паркинги.

блог-эксперт

Эффект синергии



Анзор Берсиров,
руководитель
проектов ком-
плексного освое-
ния территорий
ЗАО «Строитель-
ный трест»:

– Сегодня в поселке Новоселье Аннинского сельского поселения сложилась уникальная для региона ситуация. Главный собственник большинства земельных ресурсов – ЗАО «Северный Научно-Исследовательский Институт Гидротехники и Мелиорации» в лице его руководителей, объединение «Строительный трест» как компания-застройщик жилого квартала NEWПИТЕР и администрация Аннинского сельского поселения – это команда единомышленников.

Принятые в объединении «Строительный трест» подходы к развитию проектов комплексного освоения во многом отличны от существующих у большинства девелоперов, работающих в регионе, но при этом они очень схожи с практикой нашего партнера ЗАО «СевНИИГиМ» и администрации Аннинского поселения. При развитии новых территорий это позволяет не тратить время на споры или преодоление каких-либо барьеров как между девелопером и властями, так и между двумя партнерами: ЗАО «СевНИИГиМ» и «Строительным трестом».

Мы и ЗАО «СевНИИГиМ» четко разделили обязанности на пути к единой цели – развитию нового района и созданию комфортной среды проживания. ЗАО «СевНИИГиМ» занимается решением глобальных вопросов источников энергоресурсов. Мы ведем строительство внутриквартальных дорожных сетей, домов и социальной инфраструктуры. И все происходит при полной поддержке властей района.

Наша компания очень ответственно относится к срокам ввода своих домов, поэтому оперативные решения требуют все возникающие вопросы. Но при комплексном развитии таких территорий, как Новоселье, огромное внимание необходимо уделять вопросам создания магистральных инженерных сетей и источников энергоресурсов, требующим первоочередного решения и значительно большего объема работы, чем непосредственно строительство жилых домов и социальной инфраструктуры.

В настоящее время в пос. Новоселье совместно с ЗАО «СевНИИГиМ» мы заканчиваем строительство системы водоснабжения всей территории площадью около 500 га. Проект включает в себя три новых ввода из разных источников, длина одного из которых более 15 км, а также реконструкцию существующих сетей повысительной станции. Кроме этого, мы в партнерстве построили первую очередь системы ливневой канализации, которая обеспечит наше строительство на ближайшие несколько лет.

Сегодня на финишную прямую вышло строительство подстанции мощностью 25 МВт с возможностью увеличения мощности до 80 МВт за счет реконструкции. Также реализуется проект реконструкции прилегающей к пос. Новоселье трассы Красносельского шоссе. В рамках этого проекта магистраль будет расширена с двух до четырех полос – это увеличит пропускную способность автодороги практически вдвое.

Сельские традиции в городском формате

Татьяна Крамарева / Нормативное состояние дорог, бесперебойное обеспечение электроэнергией и газификация – эти вопросы требуют наиболее оперативного решения в Аннинском сельском поселении, констатирует глава местной администрации **Дмитрий Рытов.** ➔



Фото: Никита Нерочков



Аннино должно, по замыслу местных властей, стать комфортным поселком городского типа

Аннинское поселение Ломоносовского района Ленинградской области – один из тех муниципалитетов первого уровня, которые в последние годы характеризуются высокими темпами развития. Три из четырнадцати населенных пунктов в его составе – поселки Аннино и Новоселье, а также деревня Куттузи – сегодня активно застраиваются жильем. Причем в Новоселье и Куттузи реализуются комплексные проекты освоения территории. У каждого населенного пункта утвержден план развития, а генеральный план поселения был принят еще в 2010 году.

Фактором развития Аннинского сельского поселения будет не только жилищное строительство, но и реализация инфраструктурных проектов

Тем не менее и в Аннинском поселении есть «болевые точки». «Дорожное строительство, увеличение пропускной способности существующих автодорог и их ремонт; получение дополнительных лимитов по ресурсам с последующим строительством новых газопроводов, водоводов; энергетические проекты – строительство

новых подстанций, сетей, реконструкция существующих, – вот те направления, которые сейчас препятствуют развитию поселения и не дают комфортно жить нашим гражданам», – говорит Дмитрий Рытов.

В решение извечного вопроса

Территория Аннинского поселения примыкает к южной границе Санкт-Петербурга (в районе Горелово – Красное Село). Все дороги, ведущие в поселение, –

вания ремонтов. Понятно, что попадание в программы ремонта, например, региональных дорог – дело не одного дня. Так, по Аннинскому шоссе мы уже второй год получаем отказы из Комитета по дорожному хозяйству, но здесь по крайней мере есть понятный механизм. Сложнее дело обстоит с дорогами, которые по факту существуют, но не оформлены как дороги», – комментирует он.

Таких примеров много. Например, асфальтовая дорога, проходящая по землям лесного фонда, – объект федеральной собственности. «Несколько лет назад благодаря вмешательству и помощи губернатора Александра Дрозденко был найден механизм частичного ремонта этой дороги. Сейчас она вновь разрушается. И мы вновь перед вопросом о том, как вообще к ней подступиться. Лесфонд РФ категорически против ее передачи в иную собственность. Однако эта 3-километровая дорога ведет к населенному пункту, ею пользуются 250 жителей, по ней ежедневно ходят рейсовые и школьные автобусы», – объясняет глава местной администрации.

Требуют решения и вопросы дорог бесхозяйных, но не де-юре, а де-факто. «Например, это дороги в собственности совхоза «Победа», которые считаются полевыми, хотя ведут от региональной

региональные. И, по мнению Дмитрия Рытова, именно четко определенные статус дороги и ее принадлежность тому или иному владельцу имеют первоочередное значение. «Самое главное – чтобы дорога находилась у кого-нибудь на балансе и имела статус дороги как объекта. Тогда можно находить механизмы финанси-

о. «В рамках программы энергетики отремонтируют шесть комплектных трансформаторных, три закрытые и две мачтовые подстанции, а также пять воздушных линий с заменой изоляции, старых проводов на современные самонесущие изолированные провода, выпрявят опоры линий электропередачи», – сообщили энергетики.

Стоит отметить, что, по данным Ленэнерго, степень изношенности сетей в Ломоносовском районе не превышает данный показатель в других районах Ленинградской области.

справка



Как сообщили в ПАО «Ленэнерго», в 2016 году компания модернизирует сети Аннинского сельского поселения Ломоносовского района в рамках программы исполнения накопленных обязательств по технологическому присоединению. В результате реконструкции энергетики увеличат мощность энергоисточников и обеспечат дополнительную надежность электроснабжения потребителей района.

Кроме этого, уточнили в Ленэнерго, в Ломоносовском районе компания реализует ежегодную ремонтную программу как ключевой элемент подготовки к осенне-зимнему пери-

дороги к населенным пунктам. Понятно, что для совхоза как сельхозпредприятия строительство и приведение дорог в порядок значения не имеют. Однако поскольку эти дороги являются безальтернативными подъездами к населенным пунктам, они должны быть комфортными для пассажирских перевозок», – говорит г-н Рытов. После длительных переговоров с руководством совхоза при участии администрации Ломоносовского района выход был найден. Руководство совхоза согласилось отказаться от земельных участков, где проходят данные дороги, а районная администрация – принять их на баланс: это позволит выделять бюджетные средства на их ремонт. «Конечно, это долгий путь, и это бремя и ответственность для района. Но действующий глава районной администрации здраво рассудил, что «гордиев узел» надо как-то разрубать», – отмечает Дмитрий Рытов.

Пилотный сетевой проект

Надежное электроснабжение населенных пунктов Аннинского поселения – задача, которую местная администрация ставит перед собой уже много лет подряд. Сегодня, по словам Дмитрия Рытова, есть позитивные веяния. «Нами согласованы все схемы реконструкции всех сетей всех наших населенных пунктов. Я трижды сказал «всех», потому что это действительно так. Это наша общая победа», – подчеркивает он. В нынешнем году в рамках инвестиционной программы ПАО «Ленэнерго» выделены значительные средства на обновление сетей в районе и, в частности, во всех населенных пунктах Аннинского сельского поселения. «Мы стараемся никоим образом не задерживать реконструкцию. Все уже согласовано. Сейчас идут конкурсные процедуры внутри Ленэнерго. По некоторым объектам работы уже начались. Хотелось бы надеяться, что на этапе реализации этих планов у Ленэнерго не возникнет желания сократить



Пос. Новоселье – один из двух населенных пунктов Аннинского поселения, где будет комплексное освоение территории

намеченное финансирование, и уже в этом году давняя проблема наших деревень будет снята», – резюмирует глава Аннинской администрации.

Газ в конце тоннеля

Несмотря на выгодное расположение на границе с Санкт-Петербургом, Аннинское поселение до сих пор не газифицировано. Большие надежды местная администрация возлагала на инвестиционную программу строительства газопроводов на 2015-2016 годы ПАО «Газпром». Однако по решению газового монополиста это муниципальное образование было из программы исключено. Вернее, сроки проектирования и строительства газопроводов до населенных пунктов в составе Аннинского сельского поселения пере-

несены на 2019-2022 годы. «Мы принимаем все от нас зависящее, чтобы сроки по проектированию сдвинулись уже на нынешний год», – подчеркивает г-н Рытов.

По оценке местной администрации, стоимость проектирования и строительства межпоселковых газопроводов высокого давления для обеспечения газом всех населенных пунктов поселения составляет 150-180 млн рублей – возможности выделить эту сумму из местного бюджета нет и не предвидится. С другой стороны, строительство магистральных газопроводов не входит в сферу полномочий местной власти (в отличие от газопроводов среднего и низкого давления). «Наше дело – чтобы сети были «разбросаны» по деревням и поселкам, и люди могли к ним потом подключиться. Но эти сети мы не

можем ни проектировать, ни строить, пока нет «газовой трубы», – говорит Дмитрий Рытов.

Нетупиковое развитие

Фактором повышения уровня жизни в Аннинском поселении, как надеются местные власти, станет и развитие промышленных зон. Уже в нынешнем году планируется к запуску производственно-складской комплекс, построенный ООО «Аэропортстрой плюс» (подразделение корпорации «Гепард») на Красносельском шоссе, где будут заняты порядка 500 местных жителей. Есть у бизнеса интерес и к части подготовленных промышленных земель, также на Красносельском шоссе, принадлежащих ООО «Агросоюз «Регионы». В пос. Новоселье рассматриваются перспективы создания кластера торгово-общественных помещений формата «Меги». «В рамках этого проекта обсуждаются вопросы и транспортной инфраструктуры. Это развитие еще одной развязки (сейчас она существует в «половинчатом» виде), расширение в границах поселка части Красносельского шоссе (проектирование до четырех полос с въездами и пешеходными переходами мы взяли на себя)», – резюмирует г-н Рытов.

Кстати

В соответствии с генеральным планом Аннинского поселения численность местных жителей к 2030 году вырастет с нынешних 8 тыс. человек до 65 тыс. человек.

В результате зонирования территории Ленинградской области для определения условий реализации строительных проектов населенные пункты Аннинского сельского поселения вошли во все три зоны программы «Светофор»: «красную», «желтую» и «зеленую». Однако это, утверждают в местной администрации, никак не сказалось на планах застройщиков, в том числе в отношении строительства социальных объектов.

Больше оснований для компенсации

Татьяна Крамарева / В конце мая в региональный закон 82-оз об организации капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Ленинградской области внесены изменения, которые наделяют людей, достигших 70 и 80 лет, правом получать компенсацию взноса на капитальный ремонт более чем по одному основанию. ➔

Федеральное законодательство, регулирующее вопросы организации капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов (МКД), не освобождает льготные категории граждан, в том числе в возрасте 70 лет и старше, от уплаты взносов на капремонт. Однако в принятом в декабре прошлого года 399-ФЗ, внесшем изменения в ст. 160 Жилищного кодекса РФ, регионам рекомендуется установить для собственников жилья, достигших возраста 70 и 80 лет, ежемесячную компенсацию по уплате этого взноса. Подчеркнем: федеральный законодатель наделяет региональные власти правом предоставлять соответствующую

компенсацию, но не обязует их делать это. При этом в федеральном законе четко указываются как требования к получателю компенсации, так и ее размер. Размер компенсации составляет 50% (для граждан 70-79 лет) или 100% (для граждан в возрасте 80 лет и более) от взноса на капитальный ремонт. Важно, что учитывается только нормативная площадь квартиры: 33 кв. м – для одиноко проживающего, 21 кв. м – для члена семьи из двух человек, 18 кв. м – для члена семьи из трех человек и более. При этом сами получатели льготы должны быть собственниками жилья, не работать и жить в одиночестве либо в составе

семьи неработающих пенсионеров. В Ленинградской области соответствующий региональный закон с целью исполнения рекомендации Жилищного кодекса (9-оз) был принят в феврале нынешнего года. Его действие, помимо ветеранов и лиц, пострадавших в результате воздействия радиационных катастроф, распространялось на инвалидов первой и второй группы, а также семей с детьми-инвалидами. В конце мая в региональный закон № 82-оз «Об отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области» внесены изменения,

расширившие аудиторию получателей компенсации по взносам на капремонт. Как сообщили в Комитете по социальной защите населения, правом на получение этой компенсации наделяются также ветераны труда и специалисты, работающие и проживающие в сельской местности Ленинградской области и поселках городского типа, ранее уже получавшие компенсацию по оплате жилищно-коммунальных услуг в твердой сумме. «Таким образом, по достижении 70 и 80 лет эти категории граждан, если они соответствуют критериям, установленным 82-оз, с января нынешнего года имеют право на компенсацию

по взносу на капитальный ремонт в дополнение к фиксированной сумме, которую они получали ранее», – отметили в профильном комитете Ленинградской области. Кроме того, с принятием поправок в областной закон гражданам, уже получающим компенсацию по уплате взноса на капитальный ремонт по иным основаниям, будет предоставляться ежемесячная выплата – разница между их компенсацией и размером, установленным для 70- и 80-летних жителей Ленинградской области. Для сравнения: в Санкт-Петербурге закон, предусматривающий компенсацию расходов на уплату взносов на капитальный ремонт (№ 199-29), распространяется только на одиноких неработающих пенсионеров и вступит в силу с 1 июля нынешнего года. По прогнозной оценке реализация положений 9-оз обой-

дется областному бюджету в 106 млн рублей. Однако для получения компенсации, подчеркнул в Комитете по социальной защите населения, гражданам надо не только заявить об этом желании, но также предоставить пакет документов, подтверждающих их право на выплату. Основная сложность связана с подтверждением права собственности на жилье, если оформление состоялось до 1998 года. «До тех пор учет собственников вели бюро технической инвентаризации, и эти данные в Росреестре отсутствуют», – уточнили в профильном комитете Ленинградской области, порекомендовав гражданам в таком случае предоставлять договор о приватизации со штампом БТИ.

Материал подготовлен по заказу Комитета по печати и связям с общественностью Ленинградской области

цифра

106 млн рублей

запланировано в областном бюджете в 2016 году на компенсацию взносов на капремонт

НОВОСТИ

«Зенит-Арена» становится дорожке

Максим Еланский / Стоимость строящегося стадиона на Крестовском острове может вырасти на 4,3 млрд рублей из-за обвала рубля и удорожания строительных материалов.

Строящийся стадион «Зенит-Арена» вновь может вырасти в цене. Финансово-бюджетный комитет Законодательного собрания считает целесообразным повысить смету на 4,3 млрд рублей. Таким образом, стоимость стадиона может увеличиться с 34,9 млрд рублей до 39,2 млрд рублей. Депутаты ЗакСа изменение ценника объясняют обвалом рубля, из-за которого произошло удорожание строительных материалов, а также повышенными требованиями к обеспечению антитеррористической безопасности. Предполагается, что инициатива увеличения стоимости исходит от Смольного, однако внешне от нее чиновники решили дистанцироваться. Сейчас перед ЗакСом стоит задача провести законопроект до завершения созыва. Вероятнее всего, денежные средства будут выведены из нескольких адресно-инвестиционных программ. Ожидается, что оппозиционные депутаты будут голосовать против увеличения сметы, но большинством голосов документ будет принят. В феврале этого года компания «Инжтрансстрой-СПб», являющаяся генеральным подрядчиком строительства стадиона «Зенит-Арена» на Крестовском острове, попросила Смольный увеличить смету на 435 млн рублей. Организация объяснила удорожание работ инфляцией и ростом курса валют. Строители сообщили, что импортные материалы, которые невозможно заменить отечественными аналогами, значительно выросли в цене. Правительство города признало финансовые риски, пообещало рассмотреть предложение генподрядчика, но инициатива «зависла» на согласовании в профильных комитетах. Отметим, что в начале прошлой недели строительную площадку на Крестовском острове проинспектировали представители FIFA. В этот раз они остались «обеспокоены» ходом работ. Властям Петербурга члены Федерации футбола рекомендовали более тщательно координировать проект. Несколько дней позже вице-губернатор Игорь Албин заявил, что у FIFA нет претензий к стадиону на Крестовском. «Работы идут в штатном порядке. Уже полностью закончены работы по чаше и раздвижной крыше, почти завершена установка металлоконструкций стационарной крыши. В настоящее время возведен на 85%. Спортивный объект должен быть сдан в эксплуатацию в декабре текущего года», – подчеркнул он. Напомним, стадион на Крестовском острове на месте демонтированного стадиона имени Кирова начали строить в 2007 году. Объект должен был быть сдан в 2009 году. Изначальная стоимость работ составляла 6,7 млрд рублей. Сроки строительства и размер сметы стадиона неоднократно менялись. Максимальной смета была осенью 2012 года и составляла 43 млрд рублей. Снизить финансовую планку «Зенит-Арены» пришлось после критики стройки со стороны федеральных властей.

Высотка вместо детсада

Максим Еланский / Жители домов на Институтском пр. протестуют против строительства высотки на месте детского сада рядом с зеленой зоной. Свою позицию против застройки участка активные граждане готовы отстаивать в суде.

В Выборгском районе Петербурга разгорается очередной градостроительный конфликт. Жители Институтского пр. и прилегающих улиц выступают против строительства 23-этажного жилого дома у парка «Серебряный пруд». Это уже второе «покушение» застройщиков на лакомый участок.

Бездетная «Светлана»

Здание высотой в 75 метров должно появиться на месте несколько лет не работающего детского сада производственного предприятия «Светлана». Организация продала компании ЛЭК объект социнфраструктуры, расположенный по адресу Институтский пр., 16, корп. 1, лит. А, в начале 2006-х годов. Активный на то время городской застройщик планировал на месте детсада построить многоэтажный дом. Однако проекту не суждено было сбыться из-за кризиса 2008 года и вето экс-губернатора Валентины Матвиенко. В 2010-м после визита на участок градоначальница запретила на нем высотное строительство из-за протеста.

Неработающий детский сад на долгие годы стал залоговым имуществом ЛЭК перед Росбанком по исполнению кредитных обязательств. В 2015 году объект недвижимости рядом с зеленой зоной был продан компании «Омега Инвест», связанной, по данным СМИ, с девелоперской группой Legenda. Организация в короткие сроки получила разрешение на строительство весной этого года, собиравшись летом выйти на площадку и в 2018 году ввести в эксплуатацию 23-этажный жилой дом с паркингом.

Высотное здание не только не вписывается в сложившуюся архитектуру квартала, но и приведет к инфраструктурным и экологическим проблемам

К слову, на территории Выборгского района есть еще два бывших детских сада «Светланы», на которых в ближайшее время могут вырасти высотки. При этом местные жители жалуются на отсутствие мест в дошкольных учреждениях. Отметим, что еще при Валентине Матвиенко разрабатывалась программа выкупа городом старых ведомственных детских садов, но в полную силу она запущена так и не была.

«Серебка» против

Против появления высотки в зеленой зоне активно протестуют местные жители. На прошлой неделе прошел народный сход граждан, не желающих видеть в районе большой монолитный дом. В большинстве своем на митинге люди высказывали упреки не к застройщику, а к властям города и района, позволившим возведение объекта.

По словам организатора группы «Серебка» против Веры Малаховой, строительство 75-метрового здания недопустимо на данной местности согласно правилам землепользования. Возведение такого дома превышает допустимую в квартале среднюю высоту зданий практически в 5 раз. «Важно остановить стройку сейчас, пока она не началась.



Депутат Сергей Анденко считает строительство высотки незаконным

Высотное здание не только не вписывается в сложившуюся архитектуру квартала, но и приведет к инфраструктурным и экологическим проблемам. К сожалению, власти города и профильные комитеты сейчас об этом не задумываются», – считает она.

По мнению активистов, коэффициент плотности застройки существенно превышен, что также является нарушением выданного Градплана, и, следовательно, проект не соответствует действующим нормативам. Также новое жилищное строительство в разрешенных параметрах

согласно картам территорий зон находится в зоне гидродинамического риска с особыми условиями использования, установленным в Генплане и в ПЗЗ.

С надеждой на суд

Депутаты Законодательного собрания от Выборгского района также не поддерживают строительство высотного здания. По их мнению, в причинах текущей проблемы виноваты чиновники района и профильных комитетов.

По словам парламентария Сергея Анденко, разрешение на строительство жилого дома на Институтском пр. является незаконным. Однако губернатор Петербурга считает, что отменить строительство можно через суд. «На основании депутатского запроса мы получили все документы от КГА и Госстройнадзора, на основании которых якобы было получено законное разрешение на строительство. Данных документов очень много. Исследовать их, понять всю ситуацию может помочь только суд. Сейчас местным активистам важно наложить мораторий на проведение любых строительных работ на площадке. Мы готовы поддержать местных жителей», – отметил он.

Депутат Татьяна Захаренкова напоминает, что высотка на Институтском пр. – только одна из проблемных горячих градостроительных точек Выборгского района, связанных с уплотнительной застройкой. «Другие расположены на пр. Тореза, пр. Художников, Светлановском пр., ул. Оребели. Слишком много мест, на которых с нарушениями могут быть возведены новые объекты. Мы хотим убедить губернатора, что нельзя заниматься таким строительным беспределом. Ведь терпение людей не безгранично и может привести к серьезным негативным последствиям», – считает она.

справка

➔ Парк «Серебряный пруд» был заложен в 1835 году. Водоем создан в 1865 году. В 60-х годах XX века на прилегающей к парку территории началось активное жилищное строительство. Вмешательство в экосистему привело к понижению уровня грунтовых вод. В начале 2000-х была проведена капитальная реконструкция парка. В настоящее время его площадь составляет 36 тыс. кв. м.

Новая жизнь для памятника

Татьяна Крамарева / Группа компаний «Эталон» создала еще один уголок памяти в рамках проекта редевелопмента «серого пояса» Петербурга. ➔

Усилиями ГК «Эталон» новую жизнь обрел памятник рабочим завода им. М.И. Калинина, на территории которого вдоль набережной р. Смоленки девелопер реализует проект ЖК «Самоцветы».

Памятник, представляющий собой факел, выполнен из ковanej меди, 10-метровый постамент – из гранита, и посвящен боевым и трудовым подвигам рабочих завода в годы Великой Отечественной войны.

На торжественной церемонии открытия, где побывали и нынешние заводчане, Геннадий Щербина, генеральный директор АО ССМО «ЛенСпецСМУ» (входит в ГК «Эталон»), отметил, что сохранение памяти об истории тех мест, где сегодня возводится жилье, уже стало традицией для ГК «Эталон». Уже открыт памятник на бывшей территории завода «ВАГОН-МАШ» (ранее – Ленинградский вагоностроительный завод им. И.Е. Егорова). Появятся достопримечательности, связанные с историей местности, и в рамках проекта ЖК «Галактика» на территории Варшавской железной дороги (ранее – Императорская железная дорога).

Памятник в честь трудовых и боевых подвигов рабочих завода им. М.И. Калинина ГК «Эталон» приобрела вместе с земельным участком. И только усилиями девелопера монумент, лежавший забытым, был перевезен на новое место, вновь собран и установлен в начале будущей пешеходной зоны ЖК «Самоцветы». По словам Геннадия Щербины, здесь будет



Фото: Игорь Бакстин



Геннадий Щербина подчеркнул, что руководство АО ССМО «ЛенСпецСМУ» стремится сохранять память об истории застраиваемых территорий

создано целое «креативное пространство», в концепцию которого впишется и памятник, первоначально открытый в 1986 году. «Потом никто и не вспомнил бы, что здесь когда-то был завод. А так история остается жива с нашей помощью», – сказал в заключение Геннадий Щербина. Стоит отметить, что завод им. М.И. Калинина (как и вагоностроительный завод

им. И.Е. Егорова) внес значительный вклад в победу в Великой Отечественной войне. «Предприятие освоило многие виды производства продукции военного назначения», – подтвердил Роман Дудка, генеральный директор ОАО «Завод им. М.И. Калинина».

«Это не дежурная дань памяти. Такие события происходят, можно сказать, неза-

висимо от людей – это момент созида-ния», – прокомментировал Павел Шевченко, один из скульпторов, которые решали инженерно-технические вопросы, связанные с переносом памятника и его воссозданием на новом месте.

Со своей стороны Роман Дудка поблагодарил застройщика за сохранение памяти о заводе, основанном, к слову, в 1869 году, и вручил господину Щербине книгу об истории предприятия. «Современные технологии позволяют компактно разместить наше производство», – подчеркнул он.

Благодарность за сохранение памятника от имени Комитета по строительству Санкт-Петербурга выразил директор управления строительными проектами Николай Никонов.

Высокую оценку действия АО ССМО «ЛенСпецСМУ» получили в администрации Василеостровского района Санкт-Петербурга. «Позвольте поблагодарить застройщика за сохранение и воссоздание в обновленном виде этого прекрасного памятника рабочим завода им. М.И. Калинина. Можно сказать, в преддверии Дня города мы получаем подарок», – заявил Сергей Кузнецов, начальник отдела строительства и землепользования администрации Василеостровского района, не преминув при этом напомнить о необходимости первоочередного строительства школы в пределах ЖК «Самоцветы». В ответ Геннадий Щербина заверил представителя районной администрации, что «со школой уже начали».

0+




Удачные кадры для вашей компании

Находите сотрудников на hh.ru



РЕКЛАМА

КВАРТИРЫ В НОВЫХ ДОМАХ

В ИПОТЕКУ ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ



СКИДКА

до **11%**

www.cds.spb.ru

ЦС | ГРУППА КОМПАНИЙ
ЦДС

320·12·00

*Приглашаем в ЖК. Приобретение квартир осуществляется посредством вступления в ЖК «ЦДС-Мурино» и уплаты взносов. Подробная информация – в офисах отдела реализации. Предложение ограничено количеством квартир и действительно до 30.06.2016 по адресу: Лен. обл., Всеволожский р-н: п. Мурино, ул. Новая, д. 7, корп. 1-4. Застройщик ООО «Инвест Капитал». Ипотека от ПАО «Банк «Санкт-Петербург». Генеральная лицензия Банка России на совершение банковских операций № 436 от 31.12.2014. Подробности об организаторе акции, порядке и сроках ее проведения, информацию о застройщике и проекте строительства (проектной декларации) можно узнать на сайте www.cds.spb.ru.