



Официальный публикатор
в области проектирования,
строительства,
реконструкции,
капитального ремонта

Резонанс

Александр Викторов,
руководитель
архитектурной
мастерской «Союз 55»:

**«Сохранение наследия –
основа, но не цель», стр. 10**

Круглый стол

Как свести воедино интересы
участников инвестпроекта,
обсуждали на заседании круглого
стола «Влияние инфраструктурных
проектов на развитие отдельных
территорий СЗФО».

Сплетение интересов, стр. 12-13

Точки роста, стр. 14-15 • Технологии и материалы, стр. 16-17

Фото: Никита Крюков



Воинственная реновация

Вокруг реновации Улянки разразился скандал, который давно перешел из градостроительной плоскости в политическую. Компания «Воин-В», реализующая проект, обвиняет в неудачах реновации градозащитников и депутатов. Последние отмечают, что действия застройщиков изначально противоречили закону. (Подробнее на стр. 4) ➔

фирма **СЕВЗАП МЕТАЛЛ** 320-92-92

**ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ
МЕТАЛЛОПРОКАТ**

**АЛЮМИНИЕВЫЙ
ПРОФИЛЬ, ЛИСТ**

**ПЛАЗМЕННАЯ,
ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА**

NEW ГИБКА www.szmetal.ru

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

**Строительная компания
«Подземстройреконструкция»**

**Строительство
Проектирование
Обследование**

Свидетельство: 78-ДСРО-19062009 НП «СОЮЗПЕТРОСТРОЙ-СТАНДАРТ»
Лит. ГС-2-781-02-22-0-786043250-000473-1 от 28.06.2002 Госстрой РФ

E-mail: podz@narod.ru, www.sk-psr.com
тел.: 430-33-90, 430-15-41,
факс 430-27-72

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

**ПРОВОДИТ НЕГОСУДАРСТВЕННУЮ ЭКСПЕРТИЗУ
ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ
ОБЪЕКТОВ
КАПИТАЛЬНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА**

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

УСЛУГИ ОКАЗЫВАЮТСЯ ЗАКАЗЧИКАМ И ПРОЕКТНЫМ ОРГАНИЗАЦИЯМ ЛЮБОГО РЕГИОНА РФ

198188, Санкт-Петербург, ул. Васи Алексеева, 9, к. 1
Тел.: 923-54-17, 967-06-57, факс: 747-18-15
www.expertiza.city, e-mail: info@expertiza.city

ОПАЛУБКА

+7 (812) 449 52 16 www.capstroy.ru

РЕКЛАМА

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



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



Официальный публикатор в области проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта.

Издатель и учредитель:

Общество с ограниченной ответственностью
«Агентство Строительных Новостей»

Адрес редакции, издателя и учредителя:

Россия, 194100, Санкт-Петербург, Кантемировская ул., 12
Тел./факс +7 (812) 605-00-50
E-mail: info@asninfo.ru
Интернет-портал: www.asninfo.ru

Генеральный директор:

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

Главный редактор:

Дарья Борисовна Литвинова
E-mail: litvinova@asninfo.ru
Тел. +7 (812) 605-00-50

Заместитель главного редактора:

Лидия Горборукова
E-mail: red@asninfo.ru
Тел. +7 (812) 605-00-50

Выпускающий редактор:

Ольга Зарецкая
E-mail: zareckaya@asninfo.ru
Тел. +7 (812) 605-00-50

Над номером работали:

Алеся Гриб, Татьяна Крамарева, Никита Крючков,
Лидия Горборукова, Максим Еланский, Ольга Кантемирова

Директор по PR:

Татьяна Погалова
E-mail: pr@asninfo.ru

Технический отдел:

Олег Колмыков
E-mail: admin@asninfo.ru

Отдел рекламы:

Серафима Редут (директор по рекламе), Валентина Бортникова, Елена Савоскина, Екатерина Шведова, Артем Сироткин, Майя Сержантова, Кирилл Кесарев
Тел./факс: +7 (812) 605-00-50
E-mail: reklama@asninfo.ru



Отдел подписки:

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

Подписной индекс в Санкт-Петербурге и Ленинградской области – 14221.
Подписной индекс в СЗФО – 83723.
Распространяется по подписке и бесплатно на фирменных стойках, в комитетах и госучреждениях, в районных администрациях и деловых центрах.

Отдел дизайна и верстки:

Елена Саркисян, Роман Архипов

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 «Экскурсия на предприятие», «Точка зрения», «Достижения», «Строительные материалы», «Поздравляем», «Качество строительства», публикуются на правах рекламы.

Газета «Строительный Еженедельник» зарегистрирована Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций (РОСКОМНАДЗОР) при Министерстве связи и массовых коммуникаций Российской Федерации.
Свидетельство ПИ № ФС 77-53074.
Издается с февраля 2002 года.
Выходит еженедельно по понедельникам (спецвыпуски – по отдельному графику).

16+

Типография: ООО «Техно-Бизнес»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113.
Тираж – 9000 экземпляров
Заказ № 74
Подписано в печать по графику 06.05.2016 в 17.00
Подписано в печать фактически 06.05.2016 в 17.00



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



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



КАИССА
Лучшее электронное СМИ, освещающее рынок недвижимости (лауреат 2009 г.)



CREDO
Лучшее СМИ, освещающее российский рынок недвижимости (лауреат 2009, 2011, 2013, 2015 гг.)



КАИССА
Лучшее печатное средство массовой информации, освещающее проблемы рынка недвижимости (лауреат 2013 г.)



СТРОЙМАСТЕР
Лучшее СМИ, освещающее вопросы саморегулирования в строительстве (лауреат 2012, 2013, 2014 гг.)



Цитата недели

Фото: Никита Крючков



Эдуард Тиктинский, президент холдинга RBI:

– При отсутствии инвестиций через 30 лет разрушения в историческом центре Петербурга примут необратимый характер.

Подробности на стр. 11



Цифра недели

2,7 млн рублей

обязал застройщика суд выплатить покупателю квартиры из-за присутствующего в ней запаха аммиака

Подробности на стр. 8

Три адреса для Бахрейна

Михаил Светлов / В Петербурге появятся сразу три гостиницы, которые построят бизнесмены из Бахрейна. Под один из этих отелей город передаст инвестору исторический особняк на наб. реки Мойки, 26. Эксперты отмечают острый дефицит гостиничных площадей в городе. В преддверии чемпионата мира по футболу 2018 года он особенно ощутим. ➔

О том, что компания из Бахрейна заявила о желании построить в Петербурге сразу три гостиницы, рассказал на прошлой неделе губернатор Петербурга Георгий Полтавченко. По его словам, Смольный в ответ предложил инвестору три адреса под такие проекты: здание под реконструкцию на наб. реки Мойки, 26, а также участки на Вознесенском и Каменноостровском пр. Название компании-инвестора не раскрывается. Но известно, что проекты будут реализованы в рамках городской программы по подготовке города к ЧМ-2018. «Наибольший объем иностранных инвестиций приходится на реальный сектор экономики, на создание наукоемких современных производств. Но гостиничный сектор, на наш взгляд, тоже очень перспективен», – отметил губернатор.

По данным статистики, к 2030 году туристический поток в городе увеличится с 6,5 до 10 млн человек в год. Между тем в Петербурге насчитывается 141 объект гостиничной инфраструктуры с общим объемом номерного фонда около 20 тыс. номеров. Но недорогих и качественных гостиниц Петербургу пока не хватает. Создание таких отелей – одна приоритетных задач города при подготовке к проведению чемпионата мира по футболу в 2018 году.

Согласно требованиям FIFA, Петербург должен предоставить к чемпионату 40 отелей для болельщиков общей вместимостью 10 тыс. номеров категории «две звезды плюс». Но из введенных в эксплуатацию в 2010-2014 годах 15 гостиниц с номерным фондом 100 номеров и выше лишь одна гостиница относится к категории «три звезды». А в прошлом году в городе не построили ни одной новой гостиницы.

Как пояснила глава Комитета по инвестициям Ирина Бабюк, работа по привлечению инвесторов в гостиничный сектор проводится в двух направлениях. «Во-первых, создаются дополнительные меры поддержки таких проектов, в частности снижен порог по объему инвестиций в 10 раз до 1,5 млрд рублей для присвоения гостиничным проектам статуса стратегических. Во-вторых, для удобства инвесторов сформирован перечень объектов недвижимости, находящиеся в собственности Петербурга, под создание гостиниц «три звезды» на 80-200 номеров. И этот механизм уже показал свою эффективность – работа с конкретными инвесторами ведется по нескольким из 16 предложенных объектов», – сообщила она. Известно, что четыре участка под строи-

тельство таких гостиниц получила компания «Плаза Лотос Груп» братьев Зингаревичей. Два пятна под новые гостиничные проекты рассматривает сеть отелей Ассог. Адреса, предложенные инвестору из Бахрейна, тоже из этого списка. Остальные потенциальные инвесторы пока не раскрываются. «Гостиничный рынок на подъеме. Даже если не брать в расчет приближающийся ЧМ-2018, это хорошее время для реализации новых гостиничных проектов. Если экономическая ситуация в России ухудшится, внутренний туризм пойдет на убыль, но иностранцев станет больше. Если же, наоборот, рубль укрепится, поредеет поток иностранцев, но вырастет поток туристов-соотечественников», – считает владелец отеля «Гельвеция» Юнис Теймурханлы.

цифра

10 млн

человек в год достигнет туристический поток в Петербурге к 2030 году

вопрос номера

Смольный принял поправки в ПЗЗ, согласно которым девелоперы отныне должны организовывать велопарковки у своих жилых комплексов. Такие парковки будут появляться в радиусе 50-100 м от зданий. Обременительно ли, на ваш взгляд, это предложение для девелоперов?

Антон Финогенов, генеральный директор «Урбаники»:

– Если говорить глобально, то это предложение не обременительно для девелоперов. Учитывая, что практически во всех придворовых территориях новых домов есть видеонаблюдение, им будет не сложно установить видеоконтроль над такими парковками. Эта норма – лишь часть общей программы, направленной на развитие системы велодвижения. На первых этапах достаточно повысить качество пешеходной инфраструктуры, которая автоматически станет удобной и для велосипедистов: сделать пандусы и удобные бордюры. Это оценят не только велосипедисты, но и лица с ограниченными возможностями.

Арсений Васильев, генеральный директор группы компаний «УНИСТО Петросталь»:

– Организация велопарковок стоит три копейки. Вот если бы к велопарковкам, которые организуют застройщики, добавились велодорожки, которые бы построил город, – было бы замечательно. Для нас с этим требованием вообще абсолютно ничего не изменится. В наших комплексах мы уже проектируем велопарковки, а иногда даже жителям и велосипеды покупаем.

Александр Карпов, директор центра экспертиз «Эком»:

– Лично я лоббировал эту поправку и, конечно, отношусь к ней сугубо положительно и восторженно. Принятые значения являются компромиссом между предложением ребят из «Велосипедизации Санкт-Петербурга» и нулем. По расчетам КРТИ, в городе есть 2,5 млн велосипедов и только 1% из них используется. Мы были сторонниками идеи о том, что люди редко пользуются велосипедами из-за того, что они хранятся на балконах, дачах. А вот если велопарковок

будет так же много, как и автопарковок, то ситуация изменится. Но и слишком большое их количество быть не должно – вдруг они станут пустовать. Поэтому «золотая середина» должна себя оправдать – примерно одно веломесто на 10-15 человек. Надеемся, что застройщики будут оформлять их надлежащим техническим образом: велостойки, боксы, навесы от дождя.

Леван Харазов, генеральный директор «БКН-Девелопмент»:

– Уже давно при разработке ППТ многие включают велодорожки. Конструкция велопарковки простая: площадка 2 на 5 м, стойки, металлокаркас и полиуретановая крыша. Хотя не уверен, что они должны быть на улице. Во всех наших проектах жилых комплексов на первых этажах предусматриваются колясочные. Там хранятся и велосипеды. В целом же в Петербурге, учитывая его климатические условия, наличие либо отсутствие велопарковок на придомовой территории не повлияет на количество людей, которые предпочтут велосипед

как транспорт перемещения по городу. Все выбирают общественный транспорт, и его нужно развивать, выделять отдельные полосы. Лично я лучше буду ехать в автобусе, чем крутить педали на велосипеде под дождем.

Михаил Голубев, генеральный директор Северо-Западной строительной корпорации:

– Хорошо, чтобы и остальные параметры ПЗЗ соблюдались – парковки для авто, озеленение, социнфраструктура, высотный регламент. Что касается велодорожек, то здесь все иначе. У нас в городе есть урбанисты-провокаторы, приехавшие из теплых городов без грязи и снега, которые кричат о том, что велодорожки – необходимость. В нашем городе ездить по ним можно, только если их подогреть и поставить над ними козырек. Проект доступных велосипедов в городе почти провалился. Бюджет на это потрачен, а они почти не востребованы. Среда всей территории Петербурга, а не только исторического центра, требует особого, индивидуального подхода.

«Лахта-центр» ищет операторов

Роман Русаков / АО «МФК «Лахта-центр», занимающееся строительством одноименного комплекса, представило бизнес-сообществу предварительную концепцию управления многофункциональным зданием (МФЗ). 

После завершения работ АО трансформируется в управляющую компанию, около трети помещений МФЗ будет отдано под общественные пространства и коммерческие помещения, для них сегодня идет поиск операторов. В среде экспертов коммерческой недвижимости представленная концепция вызвала неоднозначную реакцию. Многие эксперты критиковали проект за слабо проработанную экономику.

Как рассказал исполнительный директор «Лахта-центра» Александр Бобков, около трети МФЗ (примерно 70 тыс. кв. м) будет отдано под общественные пространства, рестораны и коммерческие помещения. Среди прочего проект предполагает создание зала на 500 человек, амфитеатра на открытом воздухе на 2 тыс. человек, мед-центра на 2,5 тыс. кв. м, спа-центра площадью 4,2 тыс. кв. м, нескольких точек питания, двух столовых на 1500 мест. Помимо этого в самой башне предполагается создание двухуровневого ресторана на 74-76-м этажах (площадью 2,4 тыс. кв. м) с вращающейся платформой. Торговая составляющая центра будет относительно небольшой – около 4,5 тыс. кв. м, она включает в себя супермаркет на 1,5 тыс. кв. м и несколько небольших торговых точек.

По словам Александра Бобкова, исследования показали, что в первый год посмотреть на высотку в Лахту приедут около 1,2 млн человек.

Однако потом, отмечают специалисты, интерес постепенно будет падать. И перед «Лахта-центром» стоит задача пригласить в свой комплекс таких арендаторов, кото-



В первый год посмотреть на высотку в Лахту приедут около 1,2 млн человек

рые бы делали общественные пространства интересными для посещения горожан, в том числе и в выходные дни.

Пока многие приглашенные эксперты концепцию «Лахта-центра» приняли с некоторой долей скептицизма. Управляющий УК «Теорема» Игорь Водопьянов говорит: «Я пока не понимаю, зачем люди, приехавшие сюда из любопытства, захотят вернуться в это пространство вновь. Вы рассчитываете на сотрудников офисов, но деньги заработать на «офисном

планктоне» невозможно: чтоб он лишние 100 рублей оставил – такого не бывает никогда».

«Я, признаться, ждал от вас свежих идей и не планировал разговор на тему «Как это будет окупаться?». Окупаются сегодня кино, пиво... – попенял собравшимся Александр Бобков. – Как окупается «Аврора»?». «Конечно, – устало возразил ему Игорь Водопьянов, – мы же газом не торгуем...».

Эксперты обращали внимание на то, что общественные пространства будут

посещаемыми лишь когда они находятся в шаговой доступности от жилых массивов. Транспортная составляющая, по признанию самого господина Бобкова, несколько отстает от графика строительства комплекса. В будущем от «Лахта-центра» планируется построить дорогу до ЗСД, китайские инвесторы выразили заинтересованность вложить средства в строительство ветки метро от Крестовского острова до «Лахта-центра». Однако господин Бобков признает, что в любом случае на новую станцию метро в компании рассчитывают не раньше 2022 года.

Тем не менее среди экспертов были и те, кто считал проект общественных пространств перспективным. Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank International SPb, говорит: «Только за счет туристов и грамотного менеджмента можно сюда организовать поток. Опыт Новой Голландии показателен – как из ничего, даже еще не сделав в проекте никаких работ, можно создать модное место».

справка

Общая площадь «Лахта-центра» составит 387 тыс. кв. м. Он будет состоять из башни высотой 462 м (87 этажей) площадью 163,7 тыс. кв. м, а также многофункционального здания (его максимальная высота составит 75 м, общая площадь – 223 тыс. кв. м). Сейчас ведутся работы на уровне 16-22-го этажей башни, завершение работ запланировано на 2018 год.

Предлагаем вам посетить совместные семинары ООО «Ваше Право» и Палаты профессиональных бухгалтеров и аудиторов.

30.05.16 Сложные вопросы применения требований законодательства при оформлении отпуска.
Лектор: Мышьякова И.А.

16.05.16 Бухгалтерская и налоговая отчетность за I полугодие 2016 года.
Лекторы: Куликов А.А., Карандашова И.И.

Вы можете зарегистрироваться на семинар или получить дополнительную информацию по телефону **680-2000** или на сайте **v-pravo.spb.ru**

Ваше Право
информационный центр Сети КонсультантПлюс

г. Санкт-Петербург,
наб. реки Смоленки, д. 33а, офис 4.61

0+

РЕКЛАМА

БЭСКИТ®
24-й год экспертной деятельности

- **Обследование технического состояния зданий и сооружений:**
 - строительные конструкции
 - инженерные сети
 - фундаменты и грунты основания
- **Экспертиза промышленной безопасности в соответствии с требованиями Ростехнадзора**
 - зданий и сооружений, в т.ч. дымовых труб, резервуаров
 - проектной документации
- **Экспертиза проектно-сметной документации и выполненных строительно-монтажных работ**
- **Технический надзор за качеством строительно-монтажных работ**
- **Разработка проектно-сметной документации, в т.ч. раздел ИТМ ГО ЧС**
- **Геотехнический мониторинг состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции):**
 - геодезические измерения вертикальных осадок
 - измерение крена зданий (отклонений от вертикальности)
 - измерение горизонтальных смещений (сдвигов)
- **Испытания строительных материалов неразрушающими методами**
- **Тепловизионное обследование ограждающих конструкций зданий и сооружений**
- **Вибродинамические исследования**
- **Определение длины свай прибором «ИДС-1»**

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

Свидетельство №СРО.П-012-006-05 от 10.08.2010 выдано НП проектировщиков «Созидательный Проект». Со всеми документами можно ознакомиться на сайте www.beskit-spb.ru

РЕКЛАМА

НОВОСТИ

Увольнения
в КИО

Михаил Светлов / Руководитель Комитета имущественных отношений (КИО) Юлия Лудинова на прошлой неделе лишилась сразу двух своих заместителей – Сергея Трескова и Александра Никонова.

Место Александра Никонова занял начальник управления анализа сделок с объектами недвижимости Алексей Луняк – он стал исполняющим обязанности заместителя председателя. Кто займет место Сергея Трескова, пока непонятно. В пресс-службе комитета отставки чиновников объяснили тем, что у них закончились трудовые контракты и продлять их не стали. Но, судя по всему, у этих увольнений есть и другие веские причины. Одна из них – недовольство работой комитета губернатора города Георгия Полтавченко. Некоторое время назад на заседании городского правительства он публично раскритиковал комитет за проволочки в работе с заявителями. Губернатор распорядился провести проверку работы комитета (она должна завершиться до 1 мая) и пообещал уволить виновных сотрудников, если выяснится, что на обращения бизнеса чиновники не отвечали без уважительных причин. «Если обращений без ответа найдется более 10, будет уволена глава комитета», – пообещал Георгий Полтавченко. Проверкой работы КИО с заявителями занимается контрольное управление администрации губернатора под руководством Сергея Бабанова и профильный вице-губернатор Михаил Мокрецов. Жалоб на работу КИО, судя по всему, наберется больше 10. Многие предприниматели города жалуются, что в управлении по работе с заявителями на пр. Стачек на приеме документов «работают полтора человека» и ответы на свои запросы бизнес ждет по полгода и больше при нормативе в 30 дней. Что неудивительно, учитывая, что в КИО заключено 7,9 тыс. договоров аренды объектов нежилого фонда и 22,8 тыс. договоров аренды земельных участков. Дело дошло до митинга против КИО, который 13 апреля провели представители малого бизнеса. Его участники призывали навести порядок в работе комитета и требовали от властей города поддерживать законный бизнес. Проблемы в имущественном блоке Смольного начались в 2015 году, когда в результате слияния Комитета по управлению государственным имуществом и Комитета по земельным отношениям был создан КИО. Его возглавила Юлия Лудинова. У нее в подчинении оказались более 700 человек. При слиянии двух комитетов 16 районных управлений КУГИ расформировали. Для работы с арендаторами городской недвижимости и земельных участков создано Управление по работе с заявителями, одно на весь город, на базе бывшего Кировского районного агентства. Масштабная реформа сопровождалась критикой со стороны как депутатов Законодательного собрания, так и арендаторов госимущества. Они писали губернатору Георгию Полтавченко коллективные обращения с просьбой сохранить существующую структуру КУГИ или же перенести реформу на посткризисный период. Но их не услышали.

Воинственная реновация

Лидия Горборукова / Вокруг реновации Улянки разразился скандал, который давно перешел из градостроительной плоскости в политическую. Компания «Воин-В», реализующая проект, обвиняет в неудачах реновации градозащитников и депутатов. Последние отмечают, что действия застройщика изначально противоречили закону.

Фото: Никита Крючков



Олег Глущенко уверен, что реновация Улянки продолжится

Реновация Улянки началась в 2008 году. Как отметил на пресс-конференции генеральный директор компании «Воин-В» Олег Глущенко, застройщик вложил в реновацию 1,5 млрд рублей. По его словам, параметры проекта постоянно меняются. Первоначально планировалось, что будет снесено 15 «хрущевок» и на их месте построено 280 тыс. кв. м жилья. Сегодня разговор идет уже о 130 тыс. кв. м жилья. «Рентабельность падает, на сегодня ликвидность этого проекта очень низкая», – прокомментировал Олег Глущенко. Он отметил, что если компании дадут возможность построить дом на пр. Стачек и ЖК «Бенуа-2», то к февралю 2018 года будет переселено 4-5 «хрущевок». Но на сегодня расселено всего 20 квартир.

«Я опасюсь за свою жизнь»

Олег Глущенко заявил, что затягиванию процесса реновации Улянки с самого начала мешала группа лжеградозащитников, к которым он причисляет активистов Баланюк, Попова и Николая Лаврентьева из «Группы «ЭРА». По его словам, они устраивали несанкционированные митинги, сожгли экскаватор, занимались подлогом документов о военных захоронениях, перекрывали дорогу стройтехнике, которая ехала на площадку строящегося ЖК «Бенуа-2». Именно после этого Смольный наложил двухнедельный мораторий на возведение этого объекта.

Среди депутатов, которые мешают реновации Улянки, генеральный директор «Воина-В» назвал Вячеслава Нотяга, Бориса Вишневого, Сергея Никешина, Максима Резника, депутата МО Дачное Андрея Палевича. При этом чиновников господину Глущенко упрекнуть не в чем.

Против Вячеслава Нотяга уже возбуждено уголовное дело по ч. 6 ст. 290 Уголовного кодекса РФ, после того как он был пойман с поличным при получении взятки в особо крупном размере. «Вознаграждение» ему вручил сам господин Глущенко, который покался, что первую взятку дал Вячеславу Нотягу еще в ноябре 2014 года, но со следствием начал сотрудничать позже, когда «была набрана критическая масса материала». Под «критической» Олег Глущенко имеет в виду накопление взяток на сумму около 1,5 млн рублей.

По его словам, он платил Вячеславу Нотягу, чтобы тот не принимал участие в несанкционированных митингах, не писал депутатские запросы и не пересылал полученную информацию от лжеградозащитников. Стоит сказать, что первое слушание по делу Вячеслава Нотяга проходило в закрытом режиме. Одна из главных причин этого – угрожающие звонки, которые получал Олег Глущенко. «Сейчас я хочу защитить свою жизнь тем, что я открыто готов все рассказать и ответить на все вопросы», – заключил он.

Что касается сотрудничества в депутатом Сергеем Никешиним, то, по словам господина Глущенко, оно было ради принятия необходимых законов, например касающихся высотности строительства в рамках Улянки.

Депутатам и градозащитникам тоже есть чем ответить Олегу Глущенко. По словам Николая Лаврентьева, адвоката, градозащитника «Группы «ЭРА», «Воин-В» постоянно нарушал законодательство о градостроительной деятельности. Многие нарушения оспорены в судах. Как он отметил, градозащитники, а по сути, жители Улянки выиграли 20 судов разных инстанций. Сейчас они оспаривают в суде законность формирования участка под застройку, бездействие КГИОП по поводу ухудшения панорамы «Александрово», а также разрешение на строительство на двух участках – 147 и 149 – и градостроительные планы этих участков. Николай Лаврентьев отметил, что в ноябре 2015 года Верховный суд отменил постановление правительства Петербурга об утверждении проекта планировки

квартала 2а «Улянка». Так что все то, что делает сейчас «Воин-В», не имеет под собой законного основания.

Между тем ситуацию с реновацией Улянки 2 июня обсудит комиссия ЗакСа Петербурга по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам, возглавляемая депутатом Сергеем Никешиним.

Политический подтекст

Андрей Палевич, депутат МО Дачное, считает, что ситуация с арестом Вячеслава Нотяга – это «дымовая завеса», которая нужна, чтобы закрыть провалившуюся программу реновации. Также эта ситуация должна дискредитировать градозащитное сообщество и открыть путь другим недобросовестным проектам.

Со своей стороны, независимый депутат Максим Резник отметил, что грядет 2018 год, когда будут подводиться итоги первого этапа реновации. Пока похвастаться нечем – сегодня «процент расселения «хрущевок» ничтожный, но одновременно «Воин-В» продает квартиры на рынке, более того, компания имеет офшорные составляющие».

«В 2018 году кроме чемпионата мира по футболу будут президентские выборы. Перед ними станет ясно, что реновация лопнула, как мыльный пузырь, и есть люди, которые нажились на этом открытии. Я подразумеваю, что главным кандидатом на этих выборах придется столкнуться с разочарованием граждан в родном городе. И кто же за это будет отвечать? Я думаю, что сейчас готовится ответ на этот вопрос, формируется общественное мнение», – прокомментировал господин Резник. По его словам, фундамент развернувшейся истории в том, что виноватыми сделают градозащитников, которые «мешали строить, и депутатов, которые им помогали, брали взятки, разоряли несчастного Глущенко и других строителей». Максим Резник добавил, что депутатские слушания по поводу реновации Улянки должны расставить точки над «i», дать отчеты по цифрам.

Александр Матеша, управляющий партнер, директор по развитию и реализации проектов компании «Еврострой-Развитие», придерживается мнения, что градозащитники по факту отстаивают культурный облик Петербурга, основываясь на своем видении. «Да, бывают случаи, когда действия градозащитников оправданны, но они единичны в Петербурге. В большинстве случаев подобные организации различными действиями, акциями протеста тормозят рабочий процесс, что может привести к срыву сроков строительства», – прокомментировал он.

МНЕНИЕ



Марина Агеева, руководитель отдела продаж УК «Теорема»:

– Бывают не правы и застройщики, и градозащитники. Действиями заказного характера очерняется хорошее движение в защиту архитектуры города. Заказные проекты особенно очевидны, когда «волна народного гнева» поднимается после того, как застройщик уже вложил миллионы рублей в подготовительные работы и находится фактически в финансовой ловушке. В таких случаях ситуация выглядит откровенным шантажом. Однако и градозащитники во многих случаях оказываются правы, и я рада, что жителям города удалось остановить, например, строительство «Охта-центра».

Центр Петербурга требует индивидуальных нормативов

Ольга Фельдман / Задача сохранения исторического центра находится в серьезном конфликте с действующими нормами техрегулирования и санитарного благополучия. ➔

В минувший понедельник в Доме архитектора состоялось совещание городского Комитета по строительству в рамках Экспертного совета по сохранению и развитию территорий исторического центра Петербурга. В совещании приняли участие представители рабочей группы по нормативно-методическому обеспечению строительства в Санкт-Петербурге, представители проектных институтов, профессионального строительного сообщества, а также эксперты постоянной Комиссии по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам Законодательного собрания Петербурга. Темой совещания стал вопрос разработки актуализированной редакции территориальных строительных норм (ТСН «Реконструкция и застройка исторически сложившихся районов Петербурга»). Комитетом по строительству объявлен открытый конкурс на оказание услуг по разработке первого этапа актуализированной редакции регионального методического документа (РМД) территориальных строительных норм «Градостроительная деятельность в исторически сложившихся районах Петербурга». На совещании члены Экспертного совета обсуждали реализацию первого этапа, посвященного жилым объектам и территориям в границах исторического центра.

Рекомендации для разработчиков

Игорь Шикалов, начальник управления перспективного развития Комитета по строительству, попросил экспертов высказать рекомендации к работе потенциального исполнителя РМД, который будет определен в процессе конкурса: «Вопрос развития территорий исторического центра очень сложный. Мы как заказчики разработки РМД хотели бы обсудить

Основная задача РМД – предложить щадящие методы повышения уровня безопасности и комфорта, которые могут быть реализованы сегодня без нарушения существующих нормативов

с Экспертным советом города основные задачи проекта. Это должно помочь потенциальному исполнителю в конкретизации отдельных положений документа». Поэтому Комитет по строительству совместно с заинтересованными исполнительными органами госвласти предложил экспертам обсудить предстоящую разработку документации, в том числе чтобы работа была публичной и экспертное сообщество и горожане могли высказать свою позицию.

По словам главного архитектора «Ленжилниипроекта» Ксении Шарлыгиной, концепцией актуализации ТСН определена основная задача РМД – предложить щадящие методы повышения уровня безопасности и комфорта, которые могут быть реализованы сегодня без нарушения существующих нормативов. «Мы понимаем, что таких методов весьма ограниченное количество, поэтому необходимо искать направления для расширения перечня таких методов. Речь идет не только о более



Нельзя сохранить исторический центр, не развивая его

широком применении инновационных методов, но и корректировке действующего законодательства», – уточнила Ксения Шарлыгина.

Сохранять и развивать

На совещании эксперты говорили о том, что нельзя сохранить исторический центр, не развивая его. Однако этот вопрос требует изменения регионального и федерального законодательства. Непростой вопрос корректировки законов подробно осветил для участников совещания член Экспертного совета по сохранению и развитию территорий исторического центра Петербурга Алексей Ананченко.

гированно действующих для всех городских территорий».

По словам Алексея Ананченко, существует несколько подходов нормативного обеспечения градостроительной деятельности в историческом центре, однако все они требуют изменений в законодательстве, в том числе федеральном, что трудно для реализации: «Законодательством о техрегулировании регионам предоставлено право принять отклонения от нормативов с помощью разработки специальных технических условий. Эта модель действует во всех сферах нормативного регулирования, кроме санитарного-эпидемиологического благополучия. Здесь не может быть никаких отклонений. Поэтому одним из выходов из этого противоречия может быть разрешение для Петербурга (и других исторических поселений), принятое на федеральном уровне, допущения о специальных условиях в сфере санэпидемиологии. Другой вариант – вернуться к изначальному принципу закона о техрегулировании, а именно к добровольности применения документов в области стандартизации. И отнести к этой области санитарные правила. Тогда у региона появляется право на разработку собственных нормативов. Суть еще одной модели состоит в наделении Санкт-Петербурга как города федерального значения правом на нормативную деятельность хотя бы в границах исторического центра. С этой законодательной инициативой выступает ЗакС Петербурга».

Этот перечень подходов не окончательный. Как пояснил Алексей Ананченко, работа над этой задачей продолжается, и подчеркнул, что для сохранения исторического центра Петербурга принятие тех или иных изменений в федеральном законодательстве необходимо.

кстати

Подводя итоги совещания, Игорь Шикалов отметил, что все предложения, высказанные экспертами, будут обобщены и донесены до победителя конкурса по разработке РМД. Следующее мероприятие по обсуждению было предложено провести в начале июня 2016 года.

НОВОСТИ

Остановка в тоннеле

Екатерина Костина / Сложные геологические условия снижают темпы работ по созданию тоннеля к будущей станции метро «Новокрестовская», которую хотят успеть построить к чемпионату мира по футболу 2018 года. Но Смольный уверяет, что станция будет сдана в срок.

На заседании городского штаба по перспективному развитию метрополитена в Петербурге городские власти выразили обеспокоенность снижением темпов проходки щита более 5 км к станции метро «Новокрестовская». Если раньше строители делали по 10 колец в сутки, то теперь всего два при плановой проходке семь колец в сутки, отметили в КРТИ. Метростроители винят в замедлении работ сильно обводненные грунты. Генеральный директор ОАО «Метрострой» Вадим Александров назвал ситуацию «кромешным адом» и даже засомневался в возможности наверстать сложившееся отставание. Однако потом отметил, что для своевременной сдачи объекта в эксплуатацию подрядная организация «делает все возможное, чтобы к приходу щита станция «Новокрестовская» была готова на 80%». По его словам, именно это позволит завершить стройку в установленные контрактом сроки. Кроме самих обводненных грунтов метростроителей беспокоит их вывоз. Из-за запрета на максимальную загрузку грузовиков машины «Метростроя» ходят полупустыми. Да и полигоны, куда вывозят грунт, сейчас на просушке. Вадим Александров еще раз попросил вице-губернатора Игоря Албина согласовать нарушение закона о максимальной загрузке самосвалов, однако положительного отклика не получил.

При этом сам Игорь Албин заверил участников городского штаба и СМИ, что станция «Новокрестовская» будет сдана в срок. Он поручил КРТИ и ОАО «Метрострой» до конца текущей недели представить график оптимизации темпа проходки щита, предложения по сбору грунта и маршрутам его вывоза. Чтобы ускорить согласование рабочей документации с ГУП «Петербургский метрополитен», вице-губернатор дал задание КРТИ изменить регламент, сократить срок согласования рабочей документации с 30 до семи рабочих дней. Метростроители планируют, что горнопроходческий щит «Надежда» от станции метро «Беговая» до «Новокрестовской» дойдет к лету текущего года. Сами станции должны открыться весной 2018 года, прямо к чемпионату мира по футболу. Кроме этого, на заседании городского штаба обсудили финансирование строительства второй очереди «Фрунзенского радиуса» метро – от станции «Международная» до депо «Южное». Согласно госконтракту срок завершения работ по этому объекту – 20 декабря 2018 года. Вадим Александров заверил, что «Метрострой» готов завершить строительно-монтажные работы уже в декабре 2017 года, синхронизировав их с окончанием стройки электродепо «Южное». Но для этого нужно изменить схему финансирования и «перебросить» средства в размере 2,82 млрд рублей с 2018 года на 2016 год. Смольный рассмотрит внесение соответствующей поправки в бюджет 2016 года.

От планов к делу

Татьяна Крамарева / К наиболее сложным вопросам, связанным со строительством, власти Всеволожского района относят несоответствие пожеланий застройщиков и возможностей по предоставлению технических условий на присоединение к инженерным сетям. ➔

Кроме того, по словам Владимира Драчева, главы районной администрации, развитие территории затруднено из-за Ржевского полигона, делящего Всеволожский район практически пополам и затрудняющего транспортное сообщение.

Об этом Владимир Драчев заявил на встрече с ведущими застройщиками, работающими в районе. По его словам, на примере взаимодействия с компаниями «ЦДС», «Отделстрой» и Setl City муниципальные власти решили показать «возможное качество строительства и умение строителей предоставить то, что необходимо для решения социальных проблем».

Область выкупает и выигрывает

Всеволожский район, а особенно сам город Всеволожск, пока еще испытывают определенные сложности с обеспечением дошкольников местами в детских садах. Поэтому власти рассчитывали на ответственный подход застройщиков к решению этого вопроса, и ожидания оправдались. «Мы сумели принять в собственность пять детских садов в прошлом году. Большие планы и в этом году по вводу детских садов в эксплуатацию», – сообщил господин Драчев. Позитивная динамика и в обеспечении местами в школах: они строятся в новых кварталах, в том числе самая крупная на Северо-Западе общеобразовательная школа на 1,6 тыс. детей, которую уже достраивает компания «Отделстрой» в Кудрово. Стоимость объекта, по словам Марка Окуня, генерального директора ИСК «Отделстрой», составляет 1,2 млрд рублей – это сопоставимо с объемом налогов, перечисленных застройщиком в бюджет Ленинградской области за последние четыре года. Как сообщил, со своей стороны, Владимир Драчев, субсидия на выкуп школы уже выделена из федерального бюджета.

Застройщики, в свою очередь, отмечают, что от реализации программ по выкупу Ленинградской областью построенных социальных объектов пока выигрывает преимущественно регион: «Сумма налогов, покрывающая расходы на строительство, еще не уплачена», – отметил Виталий Ершов, руководитель дирекции по строительству № 2 компании Setl City. В то же время он подчеркнул: «Компания,



Фото: Никита Крючков



Решение социальных проблем района зависит от успешного диалога местных властей и бизнеса

У Всеволожского района масштабные планы по расширению возможностей предоставления техусловий застройщикам

безусловно, сознательно идет на какие-то потери для создания все-таки комфортной среды проживания». Со своей стороны, Марк Окунь заявил, что при сближении средней стоимости квадратного метра в массовом сегменте в Санкт-Петербурге и ближайших районах Ленинградской области предпочтение покупателей, безусловно, будет в пользу Петербурга.

Паркинг не дороже квартиры

Комфортная среда для автолюбителей предполагает возможности ездить без пробок и парковаться без проблем. По мнению самих застройщиков, паркинги, в том числе подземные, и парковочные зоны – абсолютно необходимый элемент при комплексном освоении территории. Так, в ЖК «Новое Янино» (застройщик – «ЦДС») при общей жилой площади около

160 тыс. кв. м запланирован многоярусный паркинг на 1,2 тыс. машино-мест, плюс гостевая парковочная зона. В квартале «Вена» проекта «Семь столиц» (застройщик – Setl City) построен подземный паркинг. «С точки зрения бизнеса пока это неэффективное вложение средств: места не раскуплены. Что было необходимо по проекту планировки территории – мы это выполнили. Второй паркинг строится в квартале «Лондон». Может быть, со временем люди поймут, что паркинги – это хорошо», – заявил Виталий Ершов. В свою очередь, Инна Малиновская, заместитель генерального директора ГК «ЦДС», отметила, что для успеха паркингов необходима взвешенная ценовая политика. «Любой проживающий в доме, конечно, хотел бы иметь возможность парковать свою машину в определенном месте и не иметь проблем из-за климатических сюрпризов. Безусловно, подзем-

ные паркинги – очень важный компонент для формирования комфортной среды. Главное, чтобы паркинг не был дорожкой для машины или квартиры», – прокомментировала она.

В плане развития дорожной инфраструктуры Владимир Драчев высоко оценил будущую дорогу – съезд с Пискаревского пр., которая сегодня проектируется за счет ГК «ЦДС». Автодорога класса IV, с расчетной скоростью движения 120 км/ч, с количеством полос по четыре в каждом направлении протяженностью 7,2 км даст возможности транзитного проезда в Токсово, Кузьмоллово и разгрузит старую дорогу в Мурино, которая «стоит сегодня уже, наверное, круглосуточно».

Стоит уточнить, однако, что для строительства этой дороги еще предстоит найти источники финансирования. «К концу лета проект выйдет из экспертизы, и далее будет либо выбран инвестор и реализация пойдет по принципу государственно-частного партнерства, либо будут привлекаться областные и федеральные средства», – прокомментировал Владимир Драчев.

Но наибольшие сложности представляет «проблема Ржевского полигона», решения которой пока, отметил Владимир Драчев, не просматривается, хотя застройщики предлагают проекты развития дорожной сети за счет строительства дорог на землях военного ведомства.

Водоснабжение по ГЧП

У администрации Всеволожского района масштабные планы по расширению возможностей предоставления технических условий застройщикам по подключению к сетям водоснабжения и водоотведения. Обеспечение пожеланий застройщиков реальными мощностями власти связывают с заключением концессионного соглашения по «возрождению» проекта Ладоского водовода. «К августу мы сможем сказать, что вышли на финишную прямую – на стадию подписания концессионного соглашения», – сообщил Владимир Драчев. Дополнительные мощности по водоотведению появятся после ввода в эксплуатацию новых КОСов в Мурино с суточной мощностью 50 тыс. куб. м стоков. «По ним мы также выходим на финальную стадию проектирования», – резюмировал Владимир Драчев.

цифра

1,2 млрд

рублей – стоимость школы в Кудрово, которая станет самой крупной на Северо-Западе

РМЭФ-2016: Реальный взгляд на реальные проблемы

17-20 мая 2016 года в конгрессно-выставочном центре «ЭкспоФорум» пройдет ежегодный Российский международный энергетический форум.

Главным консолидирующим мероприятием форума станет пленарное заседание «Электроэнергетика России в современных условиях: Внешние вызовы и экспортные возможности российского ТЭК». В ходе заседания будут обсуждаться актуальные вопросы энергетической отрасли, в том числе методы поддержки инвестиционного

потенциала отрасли, расширение мировой технологической конкурентоспособности российского ТЭК, возможности технологической и ресурсной интеграции в рамках Евразийского союза. Среди участников пленарного заседания – заместитель министра энергетики РФ, директор по сопровождению экспортных проектов РЭЦ Константин Евстюхин;

заместитель директора департамента энергетики Евразийской экономической комиссии Юрий Рымашевский; председатель Совета производителей энергии и генеральный директор ООО «Газпром энергохолдинг» Денис Федоров. Одним из ключевых мероприятий деловой программы станет дискуссия на тему «Энергетическая интеграция

государств – членов Евразийского экономического союза: Перспективы и условия формирования общего электроэнергетического рынка», инициатором и организатором которого выступит Департамент энергетики Евразийской экономической комиссии и подведомственные структуры.

Генеральным партнером форума выступает ООО «Газпром энергохолдинг». С участием экспертов компании в рамках форума пройдут III Специализированная конференция «Современное состояние и перспективы развития генерирующих мощностей в России», технический

диалог «Консолидация интересов потребителей и производителей энергетического оборудования. Проблемы, решения, кейсы». По вопросам инвестиционной политики в регионах состоится заседание круглого стола «Модернизация муниципальной инфраструктуры в рамках государственно-частного партнерства (ГЧП) в области энергетики и ЖКХ России в условиях экономического спада». В ходе дискуссии эксперты обсудят динамику реализации ЭСКО и других проектов. Соорганизатором мероприятия выступает ООО «Сберэнергодевелопмент», принимающая непосредственное участие

в процессе формирования программы и приглашении ключевых спикеров заседания круглого стола. Традиционно в рамках форума состоится XXIII Международная специализированная выставка «Энергетика и электротехника – 2016», которая продемонстрирует последние достижения индустрии из девяти стран мира. Среди участников такие лидеры отрасли, как «Газпром энергохолдинг», «Завод СЭТ», Минский электротехнический завод им. В.И. Козлова, «Тайко Электроникс РУС», «Электронмаш», компания «Электро-технические заводы «Энергомера» и многие другие.

Проектному финансированию требуется согласованная модель

Виктор Краснов / Решить проблему обманутых дольщиков может помочь проектное финансирование строительства жилых объектов. Но, как считают эксперты, пока не определен наиболее эффективный механизм работы в данном формате. ➔

Региональная рабочая группа «Качество повседневной жизни» Общероссийского народного фронта совместно с Координационным советом по развитию строительной отрасли СЗФО обсудили вопросы внедрения в жилищное строительство механизма проектного финансирования и проблему самовольного строительства.

Между банком и застройщиком

Открывая заседание, помощник полномочного представителя Президента РФ в Северо-Западном федеральном округе Сергей Зимин отметил, что Госдума РФ одобрила в первом чтении поправки в 214-ФЗ о долевом строительстве. В том числе они предполагают участие в схеме долевого строительства банков в формате проектного финансирования в виде эскроу-счетов. «В своем роде проектное финансирование – программа защиты дольщиков от долгостроев. Гарантия того, что объект будет достроен, а средства граждан не разбазарены. Однако проектное финансирование должно защищать и интересы других сторон, а именно застройщиков и банков», – подчеркнул он.

Сергей Зимин добавил, что ряд предложений по внедрению в долевое строительство механизма проектного финансирования совместно с банками уже разработан Координационным советом. Однако Минстрой РФ пока готов задействовать несколько иную модель проектного финансирования.

Как рассказал руководитель рабочей группы «Качество повседневной жизни» ОНФ в Санкт-Петербурге, член регионального штаба Павел Созинов, в текущем федеральном варианте модель проектного финансирования не совершенна. В частности, отметил он, у экспертов возникает много вопросов по эскроу-счетам. Деньги дольщиков на таких счетах замораживаются до полного завершения строительства. «Такой механизм работы застройщика и банка может существенно удорожать строительство. Не думаю, что строительные компании будут готовы его использовать. Тем более что пока сохраняется возможность использования в долевом строительстве страхования или банковской гарантии. Правда, эти варианты тоже неидеальны», – уверен эксперт.

На сегодняшний день нет элемента доверия между органами власти, банками, застройщиками. Каждая из сторон видит себя отдельным участником процесса, чтобы пробить для себя эксклюзивные условия, но такая позиция неверная при решении социальных вопросов, делает выводы Павел Созинов.

Ответственный секретарь Координационного совета по развитию строительной отрасли СЗФО Юрий Куричалов также считает, что в предложенном виде проектное финансирование застройщикам непривлекательно, а значит, и функционировать оно не будет.

Председатель Комитета по строительству Петербурга Сергей Морозов отметил, что город заинтересован в проектном финансировании в долевом строительстве и видит его целесообразным и своевременным. Чиновник добавил, что на региональном уровне ведомством готовится ряд



Социальное проектное финансирование позволит предоставлять земельные участки без торгов

предложений, направленных на развитие данного механизма работы застройщиков в городе.

Вице-президент банка «Санкт-Петербург» Михаил Горба рассказал, что кредитная организация уже работает с рядом застройщиков в рамках проектного финансирования, и достаточно успешно. Однако представители строительного рынка к действующей модели данного механизма имеют свои замечания. Они полагают, что проектное финансирование может удорожать стоимость строительства, что в текущей экономической ситуации негативно может отразиться на вводе социальных жилых объектов. Также застройщики рассказали, что испытывают проблемы с альтернативой проектного финансирования – страхованием. Фактически оно не действует.

Андрей Касьянов, вице-президент Союза «Строительный ресурс», отметил, что при проектном финансировании у регионов нет оценки надежности строительных организаций. Необходимо, чтобы деятельность компаний соответствовала бы утвержденным национальным стандар-

там. В качестве инструмента предквалификационного отбора можно использовать Национальный реестр надежных поставщиков товаров, работ и услуг.

Генеральный директор ГУП «Центр содействия строительству» Вячеслав Якин рассказал о механизме строительства социального жилья в Башкортостане. Он отметил, что по специальной региональной программе предоставление земли для данных целей некоммерческим организациям проходит без торгов. Это позволяет минимизировать затраты на строительство объекта. С 2012 года по середину 2015-го было представлено 293 участка для строительства 325 тыс. кв. м жилья.

Амнистия для самостроев

В рамках совещания также был поднят вопрос об урегулировании проблем в отношении объектов самовольного строительства. Начальник Службы государственного строительного надзора Санкт-Петербурга Леонид Кулаков сообщил, что ситуацию с самостроями ведомство держит на контроле. Новых

таких объектов нет, с уже выявленными продолжается работа. По словам главы городского Госстройнадзора, снос самостроя – для ведомства не самоцель. Объекты можно сохранить в ходе судебных разбирательств.

Напомним, что Служба госстройнадзора уже составила перечень из 40 объектов (26 из них – жилье), строящихся на территории Петербурга без разрешения. У них есть возможность до 1 июля урегулировать правоустанавливающие отношения на эти объекты. Официально в реестре городского самостроя ГАСН находятся 345 объектов жилого и нежилого назначения, на землях ИЖС незаконно построены 218 объектов.

Сопредседатель регионального штаба ОНФ в Ленинградской области Александр Кузьмин отметил, что многие выявляемые в 47-м регионе самовольные объекты появились из-за действия двойных законодательных норм. «В частности, проверка ОНФ показала, что строительные работы вдоль Дороги жизни начаты на участках так называемого двойного назначения. То есть по данным Морозовского военного лесничества территория относится к землям обороны и безопасности, а по данным Департамента имущественных отношений ведомств – является частной собственностью и имеет категорию «земли населенных пунктов», – отметил он.

Александр Кузьмин призвал власти региона быть более ответственными в вопросах выдачи разрешений на строительство и контроля за земельными ресурсами, особенно когда речь идет о землях лесного фонда.

Руководитель рабочей группы по проблемам самовольного строительства Ярослав Явид отметил, что проблема самостроя сложна как с правовой, так и с социальной точки зрения. Однако ее необходимо решать, чтобы предотвратить появление новых таких объектов. По его словам, нелегально построенные жилые дома можно сохранить, если они соответствуют техническим критериям, условно провести амнистию через публичное досудебное регулирование вопроса. Требования к сохранению объекта должны быть прозрачны, чтобы исключить коррупцию и двойные стандарты.

мнение



Павел Созинов, руководитель региональной рабочей группы «Качество повседневной жизни», член регионального штаба Общероссийского народного фронта в Санкт-Петербурге:

➔ – Наша рабочая группа разработала свой вариант социального проектного финансирования. Он существенно отличается от того, что предлагает сейчас Министерство строительства РФ. На наш взгляд, при внедрении механизма социального проектного финансирования необходимо осуществить мероприятия, которые обеспечат не только гарантии долевого строительства, но проведение эффективных мер по поддержке строительной отрасли, а также обеспечение граждан доступным жильем в рамках государственных и муниципальных программ. В этом случае можно говорить о госгарантиях участникам проекта, активном госконтроле за ходом строительства, поэтапном финансировании и привлечении средств населения и инвесторов, выделении земельных

участков муниципалитетами специализированным некоммерческим организациям.

В отличие от полной заморозки денежных средств на счетах банка до завершения проекта, которую предлагает Минстрой, мы считаем, что необходимо осуществлять поэтапное финансирование строительства из аккумулированных средств участников долевого строительства. Такой механизм не остановит стройку и гарантирует оплату работы подрядных организаций.

Говоря о проектном финансировании, нужно думать о создании проектной венчурной организации, которая объединит всех участников процесса. При ней можно создавать органы надзора, которые будут следить за расходованием денежных средств, привлекаемых в объект.

НОВОСТИ

➔ В Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти направлен иск о банкротстве ООО «Строительный торговый дом «Ческо». Истцом является ООО «Региональный центр кадастра объектов недвижимости», выкупившее требования задолженности в 20 млн рублей у ООО «ХолодПром-Поставка». Ранее на эту сумму ООО «Первая холодильная компания» была закуплена продукция, поручителем по договору поставки проходил «Ческо». После того как оплата продукции от покупателя не произошла, выполнение обязательств перешло на поручителя. Он их проигнорировал. Строительный торговый дом «Ческо» – производитель и поставщик изоляционных и отделочных материалов. Бренд «Ческо» принадлежит компании «Квазар», крупному дистрибьютору стройматериалов в СЗФО.

➔ Красносельский районный суд обязал застройщика – ЗАО «Балтийская жемчужина» – выплатить покупателю квартиры около 2,7 млн рублей за запах аммиака. В исковую сумму вошли компенсация за уменьшение покупной стоимости квартиры, возмещение оплаты проведенных собственником технических экспертиз, пени и штрафы. Отмечается, что в судебной практике это первый случай, когда суд полностью удовлетворил требования об уменьшении покупной стоимости «аммиачной» квартиры. Напомним, в 2010-2011 годах у ряда застройщиков города на отдельных жилых объектах было выявлено превышение предельно допустимой концентрации (ПДК) аммиака в воздухе квартир.

➔ Тринадцатый арбитражный апелляционный суд не поддержал жалобу Комитета имущественных отношений на решение суда первой инстанции по тяжбе с Театром Аллы Пугачевой. В декабре прошлого года Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти отказал во взыскании с театра долга по арендной плате в 7,9 млн рублей, а также не стал расторгать договор аренды земельного участка. Напомним, правительство Петербурга в августе 2011 года постановило предоставить под строительство театра земельный участок площадью 2,7 га. Однако активисты инициировали судебное разбирательство, в результате которого Верховный суд РФ в октябре 2014 года признал несоответствие Генплану Петербурга правил застройки территории, где планировалось возвести Театр Пугачевой. В декабре 2014 года решение о выделении театру земельного участка было отменено.

➔ Петроградский районный суд обязал взыскать более 570 млн рублей с Дмитрия Коршунова, генерального директора фирмы «Старый город». Данная организация выполняла субподрядные работы на строительстве стадиона «Зенит-Арена». Из судебных материалов следует, что компания в два раза завысила стоимость работ по установке свай на площадке строящегося спортивного объекта на Крестовском острове. Денежные средства были получены от Комитета по строительству правительства Петербурга, в результате чего бюджету города был причинен материальный ущерб. Отмечается, что Дмитрий Коршунов уже получил четыре года условно по статье Уголовного кодекса «Мошенничество».

«ПАН» или пропал

Максим Еланский / Бывший совладелец Балтийского банка Андрей Исаев и структуры Альфа-Банка взыскивают миллиардные долги с компании «Генмостстрой», входившей ранее в девелоперский холдинг «ПАН». ➔

В Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти в течение апреля поступило несколько ходатайств к делу о банкротстве ОАО «Генмостстрой». Заявителем одного из них является бизнесмен Андрей Исаев, требующий включения в долговой реестр организации 3,1 млрд рублей. Два других ходатайства на общую сумму 2,5 млрд рублей поступили от также банкротящихся компаний «Инжант» и «Кассиопея», ранее принадлежавших бизнесмену Олегу Шигаеву, а сейчас находящихся под управлением Альфа-Банка.

Напомним, Андрей Исаев и Олег Шигаев – бывшие совладельцы Балтийского банка. Бизнесмены около пяти лет открыто конфликтуют между собой. Через суды делят наработанные активы, в том числе напрямую не связанные с Балтийским банком. Саму кредитную организацию осенью 2014 года у предпринимателей «отобрал» Центробанк из-за недостачи в 30 млрд рублей и отдал на санацию Альфа-Банку. На самого Олега Шигаева в настоящее время заведено уголовное дело, но он не доступен для правоохранительных органов, так как более года находится за рубежом.

Компания «Генмостстрой», за активы которой сейчас судятся, до 2010 года входила в девелоперскую группу «ПАН» Андрея Исаева. На организацию были возложены функции инвестиционного оператора по объектам недвижимости. Позже «Генмостстрой» перешел под контроль Олега Шигаева. В текущих судебных претензиях в арбитраже к «Генмостстрою» отмечается, что эту организацию Олег Шигаев использовал для хищения средств со счетов организаций Андрея Исаева по поддельным векселям. Кроме того, год назад официально Следственный комитет РФ сообщил, что Олег Шигаев, являясь президентом банка, убедил членов кредитного комитета выделить более 3,37 млрд рублей ЗАО «Ижант» и «Кассиопея». Затем большая часть кредитов поступила на личные счета Олега Шигаева.



Один из самых крупных активов группы «ПАН» – известный в городе дом Зингера, по которому также ожидаются судебные тяжбы

Юристы не готовы подробно комментировать очередные тяжбы бывших и действующих владельцев Балтийского банка из-за запутанности дела для непосвященных лиц. Но отмечают, что, по всей видимости, на «Генмостстрое» остались «висеть» какие-то имущественные активы, в которых заинтересованы как бизнесмен Андрей Исаев, так и Альфа-Банк.

Напомним, тяжбы, связанные с разделением имущества, ранее принадлежавшего Балтийскому банку и структурам группы «ПАН», проходят достаточно активно. Так, ровно год назад подрядчик реконструкции дома К.А. Шрейбера на Захарьевской ул., 41, взыскал через суд с ТСЖ, управляющего зданием, почти 600 млн рублей за проделанные работы. И истец, и ответчик были одно время близки к «ПАН». Также весной прошлого года Альфа-Банк взыскивал с бывшего оператора бизнес-центра класса А «Северная

столица» по адресу: Волынский пер., 1, почти 300 млн рублей как недополученный доход от аренды. Ранее бизнес-центр принадлежал холдингу «ПАН» и частично Олегу Шигаеву.

Главная судебная схватка Андрея Исаева и Альфа-Банка должна пройти в ближайшее время за дом Зингера. Ранее сообщалось, что кредитная организация уже подготовила документы для истребования из холдинга «ПАН» одного из самых известных объектов недвижимости в городе.

КСТАТИ

Иск о банкротстве компании «Генмостстрой» подало ООО «Эскиз» самого бизнесмена Андрея Исаева. Согласно иску, задолженность ответчика перед истцом составляла более 500 млн рублей.

тендеры

➔ Комитет по государственному заказу Петербурга отменил конкурс на достройку Синопской наб. Стоимость работ оценивалась в 1,1 млрд рублей. Конкурсная комиссия указала, что оба подрядчика не подтвердили документами необходимый для участия в конкурсе опыт работ. Отметим, что на тендер претендовали петербургская компания «ГЕОИЗОЛ» и саратовская «Волгомост». Сам конкурс был объявлен в начале марта. Согласно конкурсной документации подрядчик должен до 25 мая 2017 года реконструировать набережную, построить тоннель, провести наружное освещение и электрообеспечение. Это уже третий конкурс на реконструкцию Синопской наб. В октябре 2012 года победителем первого из них стало московское НПО «Космос». Затем работы проводил «Мостострой-6». Однако с подрядчиками контракт был расторгнут из-за

несоблюдения ряда обязательств. Ожидается, что заказчик, Комитет по госзаказу, в ближайшее время объявит конкурс заново.

➔ АИЖК объявило открытый конкурс на разработку архитектурной концепции многоквартирного дома. Предполагается, что концепция ляжет в основу проектов строительства арендного жилья с привлечением внешних инвесторов, в том числе за счет коллективных инвестиций через закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости. Строить такие дома предполагается на землях Фонда РЖС. По условиям техзадания, дом должен обладать всей необходимой инфраструктурой, включая колясочную, места для охраны, комнаты для управляющего. Площади квартир должны быть адаптированы под наиболее востребованные форматы: однокомнатные квартиры площадью не

более 30 кв. м, двухкомнатные квартиры площадью не более 40 кв. м, улучшенные двухкомнатные квартиры площадью не более 45 кв. м. К участию в конкурсе приглашены ведущие российские архитектурные бюро. Начальная цена контракта – 2,6 млн рублей. Победитель конкурса АИЖК будет определен 30 мая.

➔ Комитет по государственному заказу Петербурга информирует о конкурсе на право выполнения работ по реконструкции тепловой сети на ул. Оптиков. Как следует из конкурсной документации, подрядчику предстоит реконструировать теплотрассу от Стародеревенской до Гаккелевской ул. При этом для теплоснабжения потребителей на период строительства тепловых сетей необходимо построить временную надземную тепловую сеть. Работы оцениваются более чем в 180 млн рублей. Победителя тендера опре-

делят 23 мая. По условиям конкурса, работы необходимо выполнить до 10 декабря 2017 года.

➔ Комитет по строительству объявил конкурс на достройку детского сада по ул. Кораблестроителей, рядом с домом № 21. Объект возводится на месте недостроенной школы. Возводить ее начали в 1992 году, но затем строительство было заброшено. По условиям техзадания, дошкольное учреждение должно быть трехэтажным и рассчитано на 220 мест. Иметь бассейн, музыкальный зал, зимний сад. Стоимость контракта для подрядной организации определена в сумму 263 млн рублей. Заявки на конкурс принимаются до 6 мая. Выберут победителя 10 мая. Конечный срок выполнения работ по настоящему контракту – не позднее 26 декабря 2016 года. Подрядчик предоставляет гарантию на выполненные монтажные работы – пять лет.

Экспертиза в новом формате

Виктор Краснов / Типичные ошибки в проектной документации связаны с невнимательностью ее составителей. Так считают специалисты госэкспертизы и напоминают, что с 2017 года прием документов станет полностью электронным. ➔

Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области совместно с ГАУ «Леноблгосэкспертиза» провел очередную семинар, посвященный особенностям законодательства о градостроительной деятельности.

Заместитель председателя Комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области – начальник административно-правового отдела Кирилл Федосеев отметил, что к числу основных недостатков проектной документации относится отсутствие на схеме планировочной организации земельного участка координат поворотных точек, неправильный подсчет количества этажей, внесение изменений и исправлений в проектную документацию без учета требований «ГОСТ Р 21.1101-2013. Национальный стандарт Российской Федерации. Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации». Он отметил, что по состоянию на 15.04.2016 комитетом было выдано 47 разрешений на строительство и подготовлено 48 отказов. Также выдано 53 разрешения на ввод объектов в эксплуатацию, отказов – 55.

Кирилл Федосеев рассказал, что в настоящее время в областной закон от 18.05.2012 № 38-оз «Об установлении случаев, при которых не требуется получение разрешения на строительство на территории Ленинградской области» внесен ряд изменений, которые предоставляют застройщикам возможность возводить линейные объекты независимо от их протяженности на земельных участках различных категорий без получения разрешения на строительство.

Для установления факта наличия либо отсутствия ОКН проводится государственная историко-культурная экспертиза

На семинаре также была поднята тема подготовки проектной документации с учетом требований ФЗ-73 «Об объектах культурного наследия (ОКН)». Мария Андросова, эксперт по инженерно-экологическим изысканиям и охране окружающей среды, обратила внимание слушателей, что предоставление сведений о наличии в пределах района размещения объекта капитального строительства объектов, поставленных на охрану, а также выявленных объектов культурного наследия, в том числе объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, их охранных зон и сведений об установленных ограничениях на ведение хозяйственной деятельности осуществляется в составе отчета по результатам инженерно-экологическим изысканиям.

При проведении инженерно-экологических изысканий запрашиваются сведения из государственного реестра объектов культурного наследия. В случае если в реестре информация об объектах культурного наследия отсутствует, для установления факта наличия либо отсутствия на рассматриваемой территории объектов культурного наследия проводится



Жилые объекты должны иметь пандусы или подъемные сооружения

государственная историко-культурная экспертиза. Организация и проведение государственной историко-культурной экспертизы осуществляется в соответствии с «Положением о государственной историко-культурной экспертизе», утвержденной Постановлением Правительства РФ от 15.07.2009 № 596.

Согласно ст. 32 ФЗ-73 «Об объектах культурного наследия» заключение историко-культурной экспертизы является основанием для принятия соответствующим органом охраны объектов культурного наследия (для объектов культурного наследия регионального значения Ленинградской области – Комитетом по культуре

Отдельное внимание на семинаре было уделено вопросам обеспечения жизнедеятельности маломобильных групп населения. Нормативно данные положения регулируются 384-ФЗ, 181-ФЗ, а также СП 59.13330.2012.

Докладчики рассказали о порядке подготовки проектной документации в части мероприятий по обеспечению доступа инвалидов и других маломобильных групп населения к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда.

Были освещены вопросы проектирования и инженерного обеспечения подъездов, пожаробезопасных зон, мест общего пользования, лестничных проемов, парковочных мест и квартир для маломобильных граждан.

В заключение мероприятия выступил главный специалист сектора информационных технологий Роман Рысаков. Он сообщил, что с января 2017 года документы в органы государственной экспертизы будут приниматься только в электронной форме.

«Согласно новому положению документы должны направляться для проведения государственной экспертизы только в электронном виде. Вся документация заявителя должна быть подписана усиленной квалифицированной электронной подписью. А значит, все участники процесса должны быть своевременно оснащены соответствующим оборудованием и программными продуктами», – пояснил он.

кстати

Заключение государственной историко-культурной экспертизы оформляется в виде акта, в котором содержатся результаты исследований. Экспертиза проводится одним экспертом либо экспертной комиссией из трех и более экспертов в зависимости от объекта экспертизы.

➔ Компания «СПб Реновация» представила на заседании Градостроительного совета Петербурга проект концепции застройки квартала в Красногвардейском районе. Рядом с Ладужским вокзалом, на пересечении пр. Энергетиков и Заневского пр., на участке в 2,2 га компания намерена разместить жилой комплекс общей площадью около 120 тыс. кв. м с встроенным детсадом на 75 мест и парковкой более чем на 700 автомобилей. Сейчас на участке стоят четыре дома 1938 года постройки. Все здания в аварийном состоянии. «СПб Реновации» предстоит договариваться об условиях расселения со 182 семьями.

➔ Градостроительный совет Петербурга одобрил проект «судебного квартала». На пр. Добролюбова, 14, планируется возвести комплекс зданий Верховного суда и Судебного департамента при Верховном суде РФ, жилой дом на 600 квартир и Дворец танцев Бориса Эйфмана общей площадью 224 600 кв. м. Представленный проект был одобрен Градсоветом. Самым спорным в проекте оказался стеклянный купол Дворца танцев Бориса Эйфмана. Высота купола театра (35 м) оказалась на 7 м выше разрешенной для этой территории. По закону такие отклонения могут быть обусловлены только «технологической необходимостью».

➔ «Лидер Групп» застроит 100 га в Шушарах. Инвестиционно-тендерная комиссия Смольного одобрила проект компании «Лидер Групп» по застройке 100 га в пос. Шушары. Участок ограничен Шушарской дорогой, Новгородским пр., Пушкинской ул., Старорусским пр., береговой линией реки Волковки и полосой отвода железной дороги. Проект разработан ООО «Бюро СПб» по заказу производственного кооператива «Шушары». Комиссия приняла положительное решение по застройке Шушар с условием урегулирования с застройщиком вопросов социального обременения. Застройщик уже взял обязательства до 15 сентября текущего года отремонтировать одну из общеобразовательных школ поселка.

ИЗМЕНЕНИЯ К ПРОЕКТНОЙ ДЕКЛАРАЦИИ

по строительству многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и встроенно-пристроенным многоэтажным гаражом по адресу:
г. Санкт Петербург, Серебристый бульвар, участок 81 (севернее дома 19, корпус 1, литера А)

Внести изменения в п. 2 раздела «Информация о застройщике».

2. Государственная регистрация застройщика:

Общество с ограниченной ответственностью «Лидер», ИНН 7801503087, КПП 781401001; Свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 78 № 007527133, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 1 октября 2009 года за основным государственным регистрационным номером 1097847267759 (изменение места нахождения Общества зарегистрировано МИФНС № 15 по Санкт-Петербургу 13.03.2012 (Свидетельство о внесении изменений в ЕГРЮЛ серия 78 № 008561004)).

Генеральный директор ООО «Лидер»
В.В. Семененко

28 апреля 2016 года

Александр Викторов:

«Сохранение наследия – основа, но не цель»

Татьяна Крамарева / Априорно запретных доминантных высот в Петербурге быть не должно: все решают контекст и профессионализм, полагает Александр Викторов, руководитель архитектурной мастерской «Союз 55». ➔

Этот принцип, по его мнению, применим и при строительстве в близких к центральным районам Северной столицы, например на намывных территориях Васильевского острова. Напомним, в 2014 году именно мастерская «Союз 55» по заказу компании «Терра Нова» разработала концепцию такой застройки в северной части намыва, получившую одобрение Градостроительного совета. Недавно вопрос о соблюдении высотных регламентов на намывных территориях вновь приобрел остроту – уже в связи с застройкой южной части.

– Александр Павлович, какой все-таки должна быть застройка новых территорий Васильевского острова?

– Мы в своей работе закладывали достаточно комфортную среду. Высота зданий – от шести до максимум 18 этажей, ярусная застройка береговой линии с как можно большим количеством видовых квартир. За линией жилой застройки – зеленая зона для размещения в ней детских садов, школ. Далее – вновь жилые дома, уже башенного типа, расположенные таким образом, чтобы обеспечить максимально возможное количество видовых секторов на залив. Мы также предусмотрели защиту будущих жителей от сильных морских ветров. Например, зеленая зона размещена на пониженной отметке. Мне кажется, комбинация жилья разной высотности и плотности – абсолютно разумный подход. И абсолютно запретных высот нет. Напротив, в петербургской традиции высотные акценты замыкают магистрали. Поэтому сама по себе высотность не страшна, но она должна быть уместной: должен соблюдаться принцип «Не навреди» – как у врачей.

– А насколько, на ваш взгляд, соотносятся принципы застройки северной и южной частей намывных территорий Васильевского острова, в том числе проекта Glorax Development?

– Не могу говорить о концепции архитектурного бюро «Б2», поскольку не видел ее представление на Градсовете. Но что касается проекта, разработанного по заказу Glorax Development, то в нем также предусмотрена одна высотная доминанта. Если она будет обоснованной по всем параметрам, не навредит традициям города и реализуется в точном соответствии с проектом, это нисколько не будет противоречить нашим идеям. Пока, считая, Glorax Development на старте реальной работы, поскольку проект планировки только задает основные позиции. К сожалению, проекта застройки у нас сейчас законодательно не существует.

– Сторонники жесткого контроля высотности в Санкт-Петербурге аргументируют его необходимость стремлением сохранить культурное наследие. А по-вашему, где находится грань между сохранением наследия и все-таки развитием города?

– Я всегда считал, что сохранение наследия – основа, но не цель. А вот главная цель, хотя, может, кому-то не понравится эта формулировка, – развитие.

В свое время, работая над Генпланом Санкт-Петербурга, мы исходили в том числе из слогана «Сохранение через развитие. Развитие через сохранение». Считаю, это абсолютно правильно. Традиции



должны и сохраняться, и развиваться. В этом контексте петербургская традиция – как раз некая фиксированная высота с выверенными акцентами. Почему бы ее сейчас не применять? Думаю, это разумный подход города к планам застройщиков. Хотят идти ввысь – пусть обосновывают, но доводами не экономическими, а градостроительными и архитектурными.

– Вам импонирует то, в каком направлении сегодня в Петербурге развиваются идеи сохранения через развитие и развития через сохранение?

– Ответ зависит от того, о чем именно идет речь. Например, развитие событий в связи с Конюшенным ведомством я, честно говоря, не понимаю.

Александр Викторов: «Я вижу опасность того, что жилье, строящееся сегодня, окажется невостребованным, когда спрос станет более обеспеченным денежными средствами»

Да, там были требования о сохранении внутреннего пространства. Но меняется время – меняется функция. Вряд ли кто-нибудь решит там организовать конюшню, а использовать Конюшенное ведомство под гараж, как это было в течение нескольких десятилетий, – такое и в страшном сне сегодня не привидится. И за что бились? За то, чтобы памятник архитектуры разваливался потихоньку? Считаю, надо находить функцию, которая позволяет сохранить основные, наиболее важные предметы охраны объекта. Историки могут со мной не согласиться, но, по-моему, здесь излишне перегнули палку.

– Вы высказывали мнение о преимуществах небольших кварталов перед большими. В чем оно?

– Огромные кварталы – настоящая беда с точки зрения социализации: у людей, которые там живут, формируется безраз-

личие ко всему. Сегодня важны именно небольшие кварталы, где жильцы как минимум знают друг друга в лицо. Поэтому я ничего плохого не вижу в советской модели квартальной застройки. Наоборот, считаю, что у нее есть преимущества с точки зрения создания комфортной среды, насколько это возможно в нынешних экономических условиях. Когда с деньгами туго, реализовать принцип комфортной среды сложно.

В истории нашего градостроительства уже был такой период, когда архитектура закончилась, потому что нужно было срочно обеспечить как можно больше квадратных метров. Но сравнивая сегодня кварталы постройки 1960-х годов и современные огромные жилые комплексы,

я понимаю, что для меня кварталы пятиэтажек имеют больше ценности и прелести.

Другое дело, что старые кварталы не соответствуют современным требованиям к качеству среды по объективным причинам, например в них отсутствуют парковки. Значит, надо думать, как обустроить парковки, как-то еще улучшить потребительские качества среды. Это могло бы стать альтернативой той модели реновации, которая не зарекомендовала себя как эффективная.

– Сейчас начинается работа над новой версией Генплана Санкт-Петербурга. Каким должен быть его основополагающий принцип?

– Все должно быть подчинено созданию комфортной жилой среды и общественных пространств. У нас есть достаточно большие резервы внутри города, которые явно контрастируют с тем, что городу требу-

ется. Сохраняет, например, актуальность тема «серого пояса» в районе Обводного канала. Это значимая зона, расположенная между историческим центром и массовой застройкой 1980-х и более ранних годов, с достаточно большим числом интересных образцов промышленной архитектуры. Здесь важно так определить общественные приоритеты, чтобы они коррелировали с интересами бизнеса. Но я бы не хотел, чтобы «серый пояс» оказался застроенным исключительно жильем. Убежден, что здесь должны быть и зеленые зоны, и жилье, и деловая составляющая, и общественные блоки.

– Вы входите в экспертный совет по градостроительной деятельности Государственной Думы РФ. Какие вопросы сегодня там обсуждаются?

– Действительно серьезные вопросы вызывает развитие института саморегулирования в строительной отрасли. В свое время, создавая его общими усилиями, мы не предвидели ошибки, которые проявились позже. Сейчас мы переходим к пониманию меры личной ответственности каждого профессионала за результаты своей деятельности – это выразилось в создании Национальной палаты архитекторов. Для нас очевидно, что лицензию (допуск) архитектор не должен получать непосредственно после окончания вуза. Право на самостоятельную работу еще надо доказывать, а получив его – им дорожить.

Очевидна и необходимость заслона на пути недобросовестных СРО, выдающих допуски буквально «за три копейки».

– Наверняка эти идеи будут реализованы в регламентирующих документах. Каких именно?

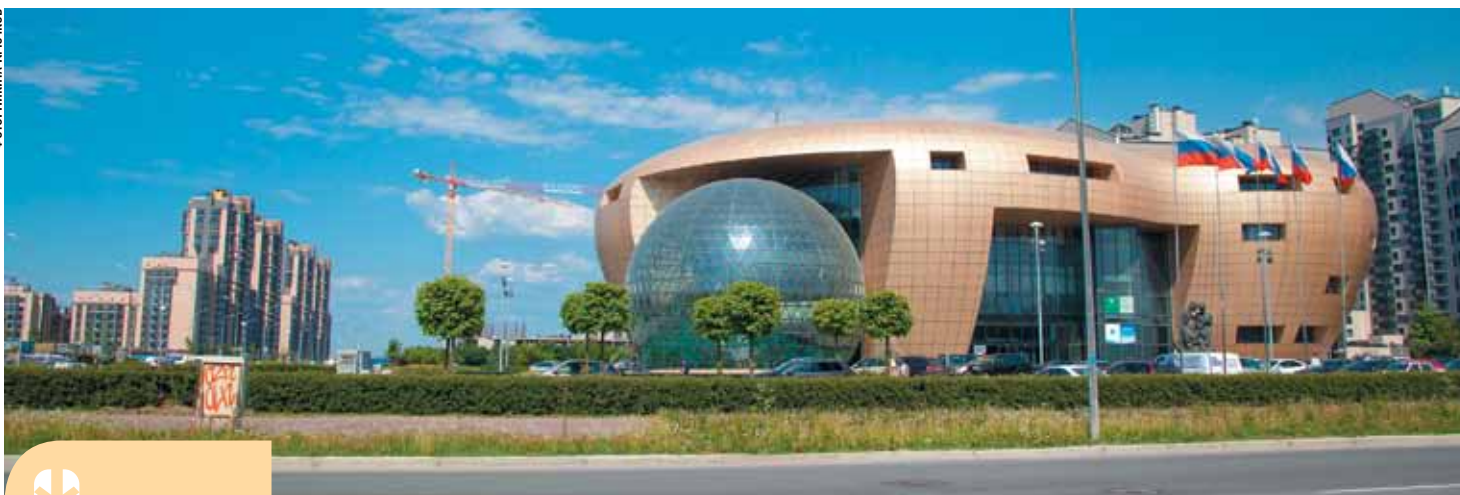
– Сегодня разрабатывается новый закон об архитектурной деятельности. А вообще о необходимости изменений в этой сфере свидетельствует то, что за 10 лет существования действующего Градостроительного кодекса было принято порядка 70 законов, вносящих в него поправки. Значит, что-то не совсем так. Значит, работа идет постоянно. И думаю, вскоре вновь станет актуальным вопрос о необходимости утверждения не только проекта планировки, но и проекта застройки. Крупные инвесторы без проекта застройки ничего не делают, даже в отсутствие требований об утверждении этой документации, и это совершенно логичный ход событий.

На мой взгляд, проект застройки необходим уже в силу соблюдения градостроительной дисциплины. Это не означает, что в утвержденном проекте застройки невозможны корректировки. Необходимо прописать возможность внесения поправок в планировочную документацию без повторного согласования проекта в целом, что сегодня также не предусмотрено федеральным законодательством.

кстати

➔ Доказать мошенничество при выдаче допусков СРО и призывать за эти действия к ответу очень трудно, полагают в экспертном совете по градостроительной деятельности Государственной Думы Российской Федерации.

Фото: Никита Крюков



Безусловно, самым значительным «китайским» проектом в Санкт-Петербурге является «Балтийская жемчужина»

Китайский Петербург

Роман Русаков / В Петербурге растет число проектов, где инвесторами выступают китайские компании. Пока их можно сосчитать по пальцам, но уже сегодня восточные соседи начинают проявлять интерес не только к коммерческой и жилой недвижимости, но и к инфраструктурным проектам. ➔

В последние годы в торгово-экономических связях Санкт-Петербурга и Китая наблюдается значительный подъем, который выражается в расширении инвестиционного сотрудничества, хотя масштабного притока инвестиций из КНР в Россию пока нет.

Первопроходцы

Безусловно, самым значительным проектом в Санкт-Петербурге является возведение жилого комплекса «Балтийская жемчужина», в рамках которого предусмотрено строительство единого комплекса из жилых, деловых, торговых и развлекательных объектов в Красносельском районе Санкт-Петербурга на площади 205 га. Этот крупнейший зарубежный инвестиционный проект КНР в сфере недвижимости осуществляется с 2005 года, и вопрос о строительстве китайского квартала решался на уровне президента России. Девелопер проекта является дочерней компанией Шанхайской заграничной объединенной инвестиционной компании в Санкт-Петербурге, учрежденной пятью крупнейшими шанхайскими корпорациями. Объем инвестиций составил, по оценкам городской администрации, около 30 млрд рублей.

Однако интерес к Красносельскому району со стороны китайских инвесторов продолжается. Так, в 2016 году стало известно об интересе китайской компании «Хуа Бао» к конгрессно-выставочному центру «Дружба» на ул. Маршала Казакова, рядом с будущей станцией метро «Юго-Западная». Под «Дружбу» будет выделен участок в 30 га. На нем планируется построить 265 тыс. кв. м коммерческих площадей – выставочные и торговые павильоны, офисные центры, а также две башни высотой в 25 этажей, в которых будут находиться гостиницы и бизнес-центры. Общий объем инвестиций оценивается в 23 млрд рублей, а сдачу обещают к 2024 году.

Интерес к строительству ветки скоростного трамвая от станции метро «Кировский завод» до жилого квартала «Балтийская жемчужина» проявляет Китайская железнодорожная строительная корпорация, не исключено, что к проекту подключится и вышеупомянутая компания «Хуа Бао» (возможно, что ветка будет протянута до «Дружбы»). Проект планируется реализовывать на основе государственно-частного партнерства. «Проект

предполагает создание линии скоростного движения трамваев длиной 23 км с максимальным использованием существующих наземных трамвайных линий. На всем протяжении линия трамвая будет проходить по огороженному от автомобилей и пешеходов полотну наземного и эстакадного движения», – сообщает пресс-служба Комитета по инвестициям.

«Недавно стало известно, что Смольный может реанимировать отложенный несколько лет назад проект сооружения Фаянсово-Зольной магистрали или так называемого Восточного скоростного радиуса, поскольку городские власти наконец-то определились с его стоимостью. И конечно, строить трассу планируется за счет инвесторов, так как городскому бюджету сумму в 116-118 млрд в одиночку не потянуть», – рассказала маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент» Екатерина Беляева.

По данным Комитета по инвестициям, также в городе планируется проект строительства вблизи Пулковского инновационного логистического центра «Агрополис» (заявленный объем инвестиций – 400 млн USD), там тоже участвует китайский капитал.

Еще об одном проекте стало известно в конце апреля: группа китайских инвесторов проявляет интерес к строительству четырех станций Правобережной линии петербургского метро: «Гавань», «Морской фасад», «Новокрестовская-2» и «Лахта». Инициатором проекта выступает ЗАО «Инвестиции. Инжиниринг. Строительство», а инвесторами могут выступить несколько частных компаний. Общие инвестиции в проект оцениваются в 1,1 млрд USD. Но имена китайских партнеров пока не раскрываются.

Также ГК «Хуа Жэнь» (аффилирована с «Хуа Бао») планирует строить МФК на Таллиннской ул., 11, где будет реализован российско-китайский культурный центр с ресторанным комплексом и банкетными залами, а также апартаменты на 190 юнитов.

Тень сомнения

Впрочем, эксперты пока сомневаются в перспективах всех заявленных проектов. «Проект на Таллиннской ул. будет ориентирован скорее на внутренний спрос, в том числе и в части заполнения апартаментов. Целесообразность же реализации проекта комплекса «Дружба» вызывает сомне-

ния – на юге города уже есть подобный проект – «ЭкспоФорум», имеющий более выгодную локацию, что создаст прямую конкуренцию заявленному китайскому проекту, – рассуждает Екатерина Заволокина, руководитель проектов отдела стратегического консалтинга компании JLL в Санкт-Петербурге. – При этом у «Хуа Бао» также есть проект коттеджного поселка в д. Аннолово Тосненского района, который, однако, был отправлен Градостроительным советом при правительстве Ленобласти на доработку».

Двое активных

Дмитрий Панов, генеральный директор ГК «Доверие», констатирует, что сегодня в Петербурге и области активную деятельность ведут два крупных китайских инвестора – Шанхайская заграничная объединенная инвестиционная компания и «Хуа Бао» («Хуа Жэнь»). Обе компании сконцентрировались на реализации девелоперских проектов. Однако потенциальный интерес к региону проявляли и другие представители КНР, в частности Экспортно-импортный банк Китая и ряд компаний, рассматривающих инвестирование в транспортную инфраструктуру Петербурга. Существует и пул компаний, которые принимают участие в отдельных проектах на территории СЗФО в роли соинвесторов. Среди них можно выделить и достаточно крупные, например Metallurgical Group Corporation (MCC).

При этом господин Панов отмечает, что на сегодняшний день особенности работы данных компаний мало чем отличаются от деятельности других крупных девелоперов региона. «Связано это в первую очередь с тем, что основной объем работ по строительству, согласованию и даже представлению в судебных спорах выполняют российские подразделения с местным управленческим персоналом», – поясняет он.

цифра

265 тыс.

кв. м коммерческих площадей планируется построить в рамках проекта «Дружба» в Красносельском районе

АСНинфо

Агентство строительных новостей

НОВОСТИ

RBI реализует два проекта в центре города

Первый – творческий центр

ArtStudio, который будет возведен на участке 3802 кв. м на 2-й Советской ул., 4, передает **asninfo.ru**. Площадь 9-этажного здания составит 23 тыс. кв. м. В продажу (старт намечен на июнь текущего года) будут предложены 244 нежилых помещения от 22 до 129 кв. м. Строительство должно завершиться в I квартале 2019 года. Инвестиции в проект составят 1,4 млрд рублей.

Второй проект – жилой комплекс бизнес-класса на Полтавской ул., 7, старт продаж в котором также намечен на июнь текущего года. Сумма инвестиций – 2 млрд рублей. Восьмизэтажный жилой комплекс на 206 квартир с условным названием «Дом у Невского» (общей площадью 14 тыс. кв. м) разместится на участке около 7400 кв. м. Срок окончания строительства – IV квартал 2018 года. Через 30 лет разрушения в историческом центре Петербурга примет необратимый характер, заявил президент холдинга RBI Эдуард Тиктинский на презентации проектов. По словам господина Тиктинского, инвестиционный климат для работы девелоперских компаний в центре города сегодня непривлекателен: «Пока законодательство движется в противоположную от инвестора сторону. Эту тенденцию нужно преодолевать, иначе мы рискуем утратить исторический центр».

Креатив в бывших казармах

Компания 3S Development объявила о начале создания креативного и делового пространства на территории бывших казарм Новочеркасского пехотного полка, сообщает **asninfo.ru**. Общий объем инвестиций в проект – более 2 млрд рублей. Площадь участка – 6,5 га, площадь застройки после приспособления объектов под современное использование составит 80 тыс. кв. м. Весной 2017 года планируется открытие первой очереди площадки – делового пространства для креативных индустрий. Это комплекс из пяти объектов. Инвестиции в первую очередь составляют 600 млн рублей. Площадь объектов – 30 тыс. кв. м. Вторая очередь проекта – хобби-центр. Его открытие запланировано на 2018 год, инвестиции в проект второй очереди – 1,5 млрд рублей, площадь – 50 тыс. кв. м.

ААГ построит ЖК «Ренессанс»

ААГ объявила о начале реализации проекта жилого комплекса комфорт-класса «Ренессанс» в Невском районе, пишет **asninfo.ru**. Объект будет построен на участке в 4,2 га, который ААГ приобрела в 2015 году. Общая площадь комплекса составит 178,5 тыс. кв. м, 10 тыс. кв. м займут встроенные коммерческие помещения и подземный паркинг на 1,1 тыс. машино-мест. Общая площадь квартир составит 75 тыс. кв. м. В составе ЖК «Ренессанс» запланировано строительство детского сада и начальной школы на 200 мест. Строительство будет осуществляться в три очереди со сроками реализации II квартал 2018 года, IV квартал 2018-го и III квартал 2019 года соответственно.

Сплетение интересов

Ольга Фельдман / Политическая воля, «якорные» госинвестиции, предпринимательская инициатива и активность местных властей – вот слагаемые успешной реализации инвестиционных проектов. ➔

Как свести эти интересы воедино, рассуждали участники заседания круглого стола «Влияние инфраструктурных проектов на развитие отдельных территорий СЗФО», организованного газетой «Строительный Еженедельник». Дискуссия состоялась в рамках деловой программы выставки «ИнтерСтройЭкспо».

Первые и отстающие

Маргарита Зарецкая, эксперт-консультант АНО «Стратегическое партнерство «Северо-Запад», рассказала о том, как сегодня развиваются приоритетные инвестиционные проекты в СЗФО. Их перечень был сформирован в феврале 2012 года и включает 45 проектов, относящихся к таким сферам, как производство, добывающая промышленность, инфраструктура, туризм и проекты по развитию связи и массовых коммуникаций.

АНО «Стратегическое партнерство «Северо-Запад» по поручению аппарата полномочного представителя Президента РФ в СЗФО проводит ежегодный мониторинг процесса реализации проектов.

«По результатам последнего мониторинга, проведенного в марте текущего года, восемь проектов реализовано, 16 находятся на высокой стадии реализации. Ряд проектов требует дополнительного финансирования, а также решения некоторых организационных проблем», – сообщила Маргарита Зарецкая.

В лидерах находится Архангельская область, где успешно реализовано два из четырех заявленных проектов, а вот в числе отстающих – Ленинградская область, в которой из семи заявленных пока завершён только один проект.

«Основная проблема отстающих проектов – нехватка финансирования, – отметила эксперт. – Так, по этой причине пробуксовывает строительство нового морского порта в городе Беломорск в Республике Карелия. Ищут инвесторов и для завершения двух туристических проектов – Финно-угорского этнокультурного парка в Коми и «Великий Устюг – родина Деда Мороза» в Вологодской области».

Ряд строек и вовсе были остановлены – это строительство и модернизация горнодобывающего и обогащительного производств вермикулита, флогопита и пегматита в городе Ковдор Мурманской области, цех по производству фармпрепаратов в Новгородской области, логокомплекс на базе Усть-Лужского рыбокомбината, ООО «Вельская птицефабрика» в Архангельской области, Орловский тоннель в Петербурге, проект возведения малоэтажного квартала в селе Вильгорт Сыктывдинского района в Республике Коми.

Власти регионов СЗФО предложили исключить их из списка приоритетных и включить в него новые. «Очевидно, что механизм отбора и координации приоритетных проектов требует актуализации. Критерии отбора и перечень проектов будут утверждаться как часть новой стратегии развития Северо-Запада, работа над которой уже началась. В настоящее время поступили предложения от регионов о включении в обновленный перечень 59 проектов. Этот перечень будет согласован после утверждения проекта стратегии, которую планируется рассмотреть в сентябре текущего года. Перечень не является окончательным и будет актуализироваться со временем», – сообщила Маргарита Зарецкая.



Дарья Литвинова,
главный редактор
газеты
«Строительный
Еженедельник»



Маргарита Зарецкая, эксперт-консультант АНО «Стратегическое партнерство «Северо-Запад»



Сергей Кузьмин,
глава Окуловского
муниципального
района
Новгородской
области



Игорь Силиверстов,
председатель
совета директоров
логистического
центра «Северная
долина»



Мария Давыдова,
заместитель
начальника отдела
планирования,
бюджетных инвестиций
и развития
строительной
отрасли Министер-
ства строительства
и архитектуры
Архангельской
области



Ольга Батура,
руководитель
практики ГЧП
ООО «Градо-
строительные
решения»



Олег Никиткин,
заместитель
директора
Ассоциации
«СРО «Строители
Ленинградской
области»



Юрий Курикалов,
эксперт полно-
мочного пред-
ставительства
Президента РФ
в СЗФО



Денис Качкин,
управляющий
партнер
адвокатского
бюро «Качкин
и партнеры»



Владимир Пименов, замести-
тель регионально-
го директора по
развитию мультимодального
комплекса «Усть-
Луга»



Локомотив развития

По мнению Юрия Курикалова, эксперта полномочного представительства Президента РФ в СЗФО, вопрос создания инфраструктуры выходит за рамки исключительно градостроительной сферы, это вопрос комплексный, социально-экономический: «Отдельный инфраструктурный проект вряд ли может быть локомотивом развития территории. Гораздо большее влияние оказывают проекты, привязанные к реальному сектору экономики, тому или иному производственному кластеру. Для успешного осуществления таких проектов крайне важен интерес федеральных властей, выражающийся в конкретной административной поддержке и наличии «якорных» госинвестиций, что работает как мультипликатор и обеспечивает интерес бизнеса. В то же время нельзя сбрасывать со счетов и инициативу местных властей, их готовность принимать ответственные решения».

Примечательный фактор в развитии территорий, по мнению экспертов, часто играет решающую роль. Отсутствие уни-

версальных законодательных механизмов при реализации подобных проектов делает необходимым разработку подзаконных актов, прежде всего в сфере ГЧП. «Иногда именно юридические сложности являются предлогом отказа местных администраций от участия в проектах вместе с бизнесом. Если региональные власти не будут искать способы уйти от принятия решений, а принимать меры по облегчению деятельности инвесторов на своей территории, будь то подготовка участков или разработка документов, важные для региона проекты станут наконец реальностью», – считает Юрий Курикалов.

Эксперт рассказал, что при полпредстве Президента РФ в СЗФО в рамках Координационного совета будет создана рабочая группа по развитию территорий, на заседаниях которой будет идти речь о конкретных проектах районного масштаба и о преодолении при их осуществлении инвесторами административных барьеров.

Проект строительства порта «Усть-Луга», вступивший в активную фазу своего развития после 2000 года, во многом стал пионером в применении механизма

ГЧП. По мнению Владимира Пименова, заместителя регионального директора по развитию мультимодального комплекса «Усть-Луга», и строящийся порт, и индустриальная зона стали мощнейшим драйвером развития других кластеров для комплексного освоения всей территории. «Территория продолжает развиваться. Сегодня первостепенное значение отводится созданию первого в России специализированного грузового аэропорта Усть-Луга. Поскольку в настоящее время в Северо-Западном регионе России отсутствует грузовой аэропорт, способный обслуживать грузовые потоки на внутренних и международных линиях, то вопрос его создания является крайне актуальным для экономики как региона, так и всей России. Кроме того, в последнее время в стране широко обсуждается тема развития кластеров, и она нашла свою поддержку в документах Правительства РФ. В этом контексте район Усть-Луги, и в частности территория мультимодального комплекса «Усть-Луга», может полноценно претендовать на звание кластера нефтехимического развития. Планируемое строительство крупных химических комбинатов, осуществляющих первичную переработку газа в исходное сырье для производства химических веществ, – это важный сигнал для бизнеса к созданию цепочки перерабатывающих предприятий», – рассказал Владимир Пименов.

Альтернатива госзаказу

Летом прошлого года был принят Федеральный закон о ГЧП (224-ФЗ), который, несмотря на справедливую критику отдельных его положений, показал направленность государства на привлечение инвестиций и установил основы государственной политики в сфере ГЧП. «Мы движемся к тому, чтобы инструмент ГЧП стал полноценной альтернативой госзаказу, – считает управляющий партнер адвокатского бюро «Качкин и партнеры» Денис Качкин. – В тех странах, где модель ГЧП как инструмент привлечения инвестиций в инфраструктуру развита давно, государство обязано проводить предварительный анализ, какая из моделей осуществления проекта в конкретном случае эффективнее – ГЧП или бюджетное финансирование».

По словам Дениса Качкина, модель ГЧП по сравнению с процедурой госзаказа осложнена тем, что это долгосрочные отношения, требующие структурирования проектных рисков. Ведь обычно речь идет не только о создании проекта, но и его последующей эксплуатации. В то же время схема ГЧП предполагает наличие стороны, которая финансирует этот проект и очень заинтересована в том, чтобы каждый вложенный рубль был эффективно использован и в намеченные сроки возвращен.

Денис Качкин отдельно прокомментировал вопрос применения закона о ГЧП и 115-ФЗ «О концессионных соглашениях», который был принят еще в 2005 году и сегодня активно применяется. «По разным оценкам, на данный момент в России на основании концессионного соглашения реализуются 500-900 проектов. Думаю, что эта цифра в реальности несколько скромнее – 200-300», – полагает Денис Качкин. По мнению эксперта, законы очень схожи и, вполне возможно, в ближайшем будущем будут объединены в один. Основное отличие 115-ФЗ состоит в том, что он предполагает обязательность публичной собственности, а 224-ФЗ – частной собственности. Еще одно отличие 115-ФЗ – обязательное условие целевой эксплуатации объекта, что жестко не устанавливает 224-ФЗ.

Также Денис Качкин прокомментировал судьбу региональных законов о ГЧП, которые были разработаны, пока федеральный закон не был принят. «Появление

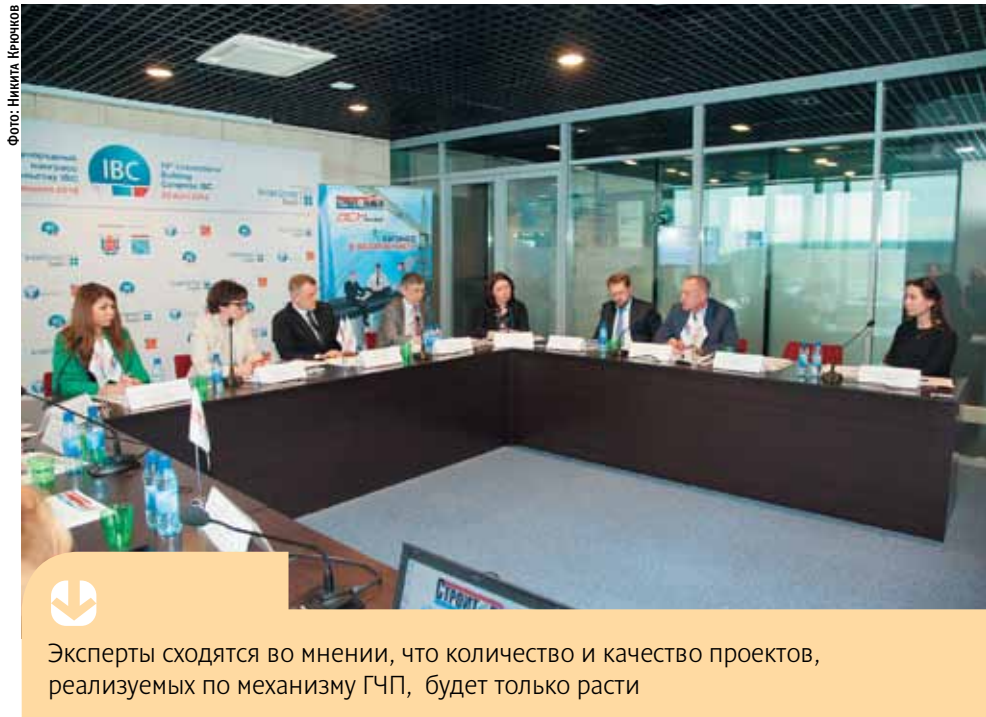
полноценного закона прямого действия на федеральном уровне для многих субъектов, вероятнее всего, будет означать отказ от региональных актов в этой сфере и переход к подзаконному регулированию», – считает эксперт.

Предпринимательская инициатива

По мнению Марии Давыдовой, заместителя начальника отдела планирования, бюджетных инвестиций и развития строительной отрасли Министерства строительства и архитектуры Архангельской области, активной позиции не хватает именно бизнесу.

С ней отчасти согласен Денис Качкин: «Если посмотреть на конкурсы, которые проходят на заключение концессионных соглашений, то около 70-80% из них считаются состоявшимися на основании одной-единственной поданной заявки. Это свидетельствует об отсутствии доверия между властью и бизнесом. Пока в каждом регионе будет собственное понимание вопросов правоприменения, бизнес будет себя чувствовать неуютно. Закрепленное в законе о ГЧП понятие частной инициативы дает возможность легально реализовывать предложения бизнеса по бесконкурсной процедуре. Хотя эта процедура пока несовершенна, это большой шаг вперед».

Ольга Батура, руководитель практики ГЧП ООО «Градостроительные решения», полагает, что в СЗФО активность бизнеса достаточно высока, но пока нет понимания со стороны публичного партнера о важности такой активности. «Процедура реализации частной инициативы в проектах ГЧП, предусмотренная федеральным законом о ГЧП, излишне зарегулирована. Уже принятые в его развитие подзаконные



Эксперты сходятся во мнении, что количество и качество проектов, реализуемых по механизму ГЧП, будет только расти

социальной инфраструктуры – детских садов, школ, поликлиник. «Это зачастую становится камнем преткновения между инвесторами-застройщиками, выступающими в качестве частных партнеров, и органами власти, выступающими в качестве публичных партнеров, – рассказал Олег Никиткин. – Застройщики готовы брать на себя обязательства, в частности по возведению, содержанию и эксплуатации инфраструктуры, однако не будем забывать, что все они являются коммерческими организациями, представляющими в первую очередь интересы своих акционеров. Исходя из этого и формы, и сроки компенсации понесенных застройщиками затрат должны быть абсолютно прозрачными, а не решаться зачастую «в ручном

Законодательством Новгородской области и нашими местными подзаконными актами предусмотрены льготы для инвесторов, в том числе по аренде земельных участков, предоставлении инвестиционных площадок. Механизм сопровождения инвестиционных инициатив разработан и вывешен на официальном сайте Окуловского муниципального района», – рассказал Сергей Кузьмин.

По его словам, Окуловский район интересен для осуществления проектов и в строительной сфере, и в промышленности, и в сельском хозяйстве. Кроме того, район испытывает дефицит нового качественного жилья, необходимого для сотрудников предприятий. Есть резервы для развития спортивной и туристической инфраструктуры – в 2015 году в Окуловке был открыт единственный в России соответствующий всем требованиям и стандартам Центр гребного слалома.

В свою очередь, Мария Давыдова рассказала о работе с инвесторами в Архангельской области. Организацией по привлечению инвестиций в Архангельскую область и работе с инвесторами в режиме полного сопровождения выступает специально созданное АО «Корпорация развития Архангельской области».

Корпорация создана правительством Архангельской области со 100%-м государственным капиталом с целью содействия развитию гражданских инициатив, направленных на повышение предпринимательской и инвестиционной активности, социально-экономическое развитие региона.

«При корпорации создана рабочая группа, которая рассматривает предложения бизнеса и, если необходимо, дает рекомендации по их доработке. После чего инициатива проходит согласование на совете, действующем при губернаторе региона, и далее проект включается в реестр приоритетных инвестиционных проектов Архангельской области», – уточнила Мария Давыдова.

справка

22-я Международная выставка строительных и отделочных материалов, строительной техники «ИнтерСтройЭкспо», организатором которой выступила компания «ПРИМЭКСПО», прошла 20-22 апреля 2016 года на площадке КВЦ «ЭкспоФорум». В этом году выставка собрала более 300 компаний из 16 стран мира и вновь стала площадкой для диалога представителей бизнеса и власти. Генеральным информационным партнером «ИнтерСтройЭкспо-2016» выступили газета «Строительный Еженедельник» и портал «АСН-инфо».

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

АСН-инфо
Агентство строительных новостей



НОВОСТИ

➔ Каталог по импортозамещению, разработанный Комитетом по строительству, рекомендован субъектам Российской Федерации.

На прошлой неделе в полпредстве СЗФО состоялось совещание по вопросам обеспечения качества строительных работ при проведении капитального ремонта многоквартирных домов, вопросам обеспечения качества продукции и реализации политики импортозамещения в строительной отрасли.

В ходе встречи начальник Управления перспективного развития Комитета по строительству Игорь Шикалов представил проект электронного Каталога по импортозамещению, разработанный по инициативе комитета. Целями создания каталога является формирование систематизированного перечня качественной строительной продукции отечественного производства (материалов, технологий и оборудования), информирование предприятий инвестиционно-строительного комплекса о продукции отечественных производителей, а также обеспечение широкого применения продукции отечественных предприятий как в государственном заказе, так и в инвестиционном строительстве. Оператором каталога выступает НП «Российская гильдия управляющих и девелоперов».

В настоящий момент на сайте <http://каталогпродукции.рф> реализована возможность регистрации предприятий и подачи заявки на включение продукции в каталог.

По итогам встречи Координационный совет рекомендовал профильным органам исполнительной власти субъектов РФ информировать о возможности использования каталога региональных производителей строительной продукции.

➔ Объявлен конкурс на redevelopment «серого пояса».

Администрация Петербурга объявила закрытый конкурс на реновацию кварталов в промзонах южнее Обводного канала. Согласно техзаданию, концепция должна предусмотреть развитие улично-дорожной сети, общественного транспорта, создание и сохранение рабочих мест, в том числе чистых высокотехнологичных производств, не требующих санитарно-защитных зон. Также в нее должна быть включена система новых общественных пространств. В конкурсе примут участие 20 архитектурных бюро.

➔ Петербург – лидер по объемам ввода жилья.

Петербург стал лидером среди регионов России по вводу в эксплуатацию жилья в I квартале 2016 года. Об этом сообщает пресс-служба правительства города, ссылаясь на рейтинг агентства деловой информации Top-RF.ru, составленный на основе официальных данных Росстата. Согласно ему по итогам I квартала без учета индивидуальных застройщиков в Петербурге было введено 859 тыс. кв. м жилья, в том числе 59 домов на 16 075 квартир в сегменте нового строительства и два дома на 29 квартир в сегменте реконструкции. Второе место в данном рейтинге у Ленинградской области. В 47-м регионе было введено 759 тыс. кв. м жилья. На третьем месте – Краснодар. Москва и Московская область заняли четвертую и пятую строчки.

Появление закона о ГЧП на федеральном уровне для многих субъектов будет означать, вероятнее всего, отказ от региональных актов в этой сфере и переход к подзаконному регулированию

акты, на мой взгляд, несколько усугубили ситуацию, – отметила Ольга Батура. – Например, порядок подачи предложения о реализации проекта ГЧП в рамках частной инициативы предполагает проведение предварительных переговоров. Перечень вопросов, который может поставить в рамках проведения предварительных переговоров потенциальный частный партнер перед публичным, является закрытым и не учитывает ряд важных моментов, решаемых в ходе подготовки концепции проекта. Например, необходимость получения информации и согласования объекта соглашения ГЧП, места его размещения, предоставления технических условий. Допускаю, что сконструировать спортивный объект в соответствии с этим перечнем вопросов еще возможно, но не объекты здравоохранения, которые предполагают глубокую детализацию. Огромная часть вопросов остается за рамками процедуры. Уверена, что сегодня частная инициатива успешно реализуется только в случае высокой заинтересованности публичного партнера. Потому что сейчас по формальным признакам инвестору очень удобно отказывать. Процедуру нужно доработать, и как можно быстрее».

По словам Олега Никиткина, заместителя директора Ассоциации «СРО «Строители Ленинградской области», одной из проблем, связанных с эффективной реализацией проектов комплексной жилой застройки на условиях государственно-частного партнерства, является, в частности, компенсация создания, дальнейшего содержания и эксплуатации объектов

режиме». В противном случае застройщика вынуждают закладывать эти затраты в себестоимость строительства 1 кв. м жилья. А уж это никак не соответствует целям и задачам, поставленным государством перед отраслью».

Работа на местах

Сергей Кузьмин, глава Окуловского муниципального района Новгородской области, уверен, что не нужно ждать инициативы только от какой-то одной из сторон. «Нужен обоюдный интерес бизнеса и власти», – подчеркнул Сергей Кузьмин и рассказал, что Окуловский муниципальный район готов предложить инвесторам реальные механизмы реализации проектов. «Исторически наш район развивался как промышленный, у нас есть строительные предприятия, лесопереработка и деревообработка, бумажная промышленность, мебельное производство, производство зубной пасты и др. Зубная паста SPLAT окуловского производства занимает одно из ведущих мест на российском рынке, есть все предпосылки для дальнейшего развития этого предприятия, это хороший пример благоприятного инвестиционного климата в районе», – считает Сергей Кузьмин.

Одно из несомненных преимуществ района – транспортная доступность. По его территории проходит железнодорожная магистраль Москва – Санкт-Петербург, строится автомобильная скоростная трасса М-11. «Мы заинтересованы в том, чтобы к нам приходили инвесторы.

Юрий Gladунов: «Расселение коммуналок – по-прежнему задача номер один»

Екатерина Костина / Юрий Gladунов, глава администрации Петроградского района Петербурга, в интервью «Строительному Еженедельнику» рассказал о реализации жилищной политики в районе, а также о том, какими темпами идет расселение коммунальных квартир. ➔

– Юрий Николаевич, как кризис повлиял на итоги развития района в 2015 году? Сохранился ли объем бюджетных отчислений для Петроградского района в 2016 году по сравнению с прошлым годом?

– Несмотря на сложную экономическую ситуацию, 2015 год стал для нашего района годом сохранения внутренней стабильности и плодотворного развития. Это подтверждают, в первую очередь, статистические данные. Наш район славится промышленными предприятиями, на его территории сегодня работают 560 крупных и средних организаций, в деятельности которых занята 91 тыс. человек. Эти предприятия по итогам 2015 года отгрузили товаров собственнo производства и выполнили работ и услуг на сумму 29,496 млрд рублей. А это на 12,8% больше, чем за соответствующий период 2014 года. Более того, существенно выросли платежи в бюджет города – на 3,35 млрд рублей по сравнению с 2014 годом. Таким образом, темп роста составил 112,4%.

Что касается бюджета Петроградского района, то на 2015 год он был определен в размере 3,936 млрд рублей, и по итогам года мы освоили его практически на 100%. Администрация района и подведомственные ей учреждения более 84% бюджетных средств израсходовали через размещение заказов методом открытых конкурсов и электронных аукционов. Благодаря этому удалось сэкономить 8% госсредств.

В первую очередь мы сохранили социальную направленность расходования бюджетных средств.

Большой объем финансирования пошел на развитие образования, здравоохранения, на социальную поддержку граждан, обеспечение жилищно-коммунальными услугами жителей. Кроме этого, за счет бюджета были отремонтированы учреждения бюджетной сферы, шла реализация программы «Доступная среда для инвалидов и маломобильных групп населения» и др.

Если взять бюджет текущего года, то он на 2,7% больше, чем в 2015 году, и составляет более 4 млрд рублей. Это стало возможным за счет оптимизации расходов и грамотной расстановки приоритетных задач. Бюджет текущего года сохранит и даже увеличит свою социальную направленность: общий объем расходов на эту сферу составит порядка 90%.

– Какова динамика ввода жилья на территории района? С какими локациями связаны перспективы жилищной застройки?

– По итогам 2015 года Петроградский район увеличил объемы ввода жилья. Так, если в 2014 году было сдано в эксплуатацию 10 жилых домов на 823 квартиры общей площадью 78 786,7 кв. м, то в 2015 году этот показатель был увеличен почти в два раза. По итогам прошлого года в районе ввели 11 жилых домов на 1550 квартир общей площадью 147 188,8 кв. м.

Более того, в настоящее время в соответствии с полученными разрешениями на строительство на территории Петроградского района ведется работа по возведению жилых многоквартирных домов более чем по 16 адресам. Среди перспективных территорий можно отметить



Петровский остров, застройка которого уже началась в соответствии с утвержденной концепцией его развития. Уже несколько крупных девелоперов заявили о реализации своих проектов.

– Большой ли потенциал в Петроградском районе имеет развитие «серых» зон? Какие локации нуждаются в рекультивации в первую очередь?

– Когда мы говорим о «серых» зонах на территории Петроградского района, в первую очередь мы вспоминаем о земельном участке на пр. Добролюбова, 14. Здесь

ранения, район приветствует такое развитие бывших промышленных зон, так как это повышает благоустроенность нашего района.

– Сколько очередников Петроградского района улучшили свои жилищные условия по итогам 2015 года?

– Даже в непростой кризисный год наш район уделяет большое внимание вопросам доступного и комфортного жилья. По итогам 2015 года в рамках городских программ смогли улучшить свои жилищные условия 1389 семей Петроградского района. Так, в результате реализации целевой программы «Молодежи – доступное жилье» жилищные условия улучшили 138 молодых семей нашего района. В рамках целевой программы «Жилье работникам бюджетной сферы» 16 семей врачей и учителей приобрели квартиры на условиях беспроцентной рассрочки.

Еще одна программа, которая работает вполне успешно, – это «Развитие долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге». В ее рамках более 50 семей использовали социальные выплаты для приобретения жилых помещений в совокупности с ипотечным кредитом. За счет средств федерального и городского бюджета 90 семьям, стоящим в очереди, оформлены безвозмездные субсидии для улучшения жилищных условий.

Также за счет бюджета района получили новые квартиры 23 многодетные семьи и 29 семей с детьми-инвалидами и хронически больными людьми (всего 48 человек). Кроме этого, в прошлом году 12 семей

– Если говорить о коммуналках, то на сколько сократилось их количество за последнее время?

– В среднем в год в нашем районе расселяется по 300 коммуналок. Сегодня в коммунальных квартирах на территории Петроградского района проживают 19 798 человек. С января 2012 года была расселена 1231 коммуналка. За весь 2015 год эта цифра составила 284 квартиры. Улучшили жилищные условия 768 семей, в том числе за счет предоставления социальных выплат – 178 семей. Уже в I квартале 2016 года по целевой программе «Расселение коммунальных квартир» мы расселили 14 таких квартир. К сожалению, проблема расселения коммунальных квартир остается актуальной для нашего района, а ее решение – одной из приоритетных задач жилищной политики.

– Много ли ветхих и аварийных домов на территории района, которые нуждаются в расселении?

– Остался всего один до конца не расселенный аварийный дом, расположенный на ул. Блохина, 6/3. Это шестизэтажное здание 1903 года постройки, в нем не проводился капитальный ремонт. Дом находится на обслуживании ООО «Жилкомсервис № 2». Межведомственная комиссия еще в 2007 году признала этот дом аварийным и подлежащим сносу. На сегодня из 153 семей этого дома переселено 146 семей (301 человек). Осталось переселить еще семь семей. Процесс идет медленно, так как не все собственники проживают в РФ.

– Как сейчас обстоит ситуация с ремонтом соседних домов, пострадавших от ведения строительных работ по адресу: пр. Мира, 35?

– Институт «ЛенжилНИИпроект» при содействии института «Георекострукция» провел независимую экспертизу и подготовил заключение о техническом состоянии этого жилого дома. Согласно данному заключению были разработаны и в настоящее время полностью выполнены мероприятия по усилению грунтов вдоль дома № 35 по ул. Мира, а также работы по укреплению фундамента и грунтов, которые залегают ниже его. Уже завершены мероприятия по восстановительно-отделочным работам внутри квартир после усиления конструкций жилого дома, полностью восстановлены системы отопления, водоснабжения, газификации и электроснабжения лестничной клетки № 3 дома № 35, лит. А, по ул. Мира. Также произведена ревизия лифтового оборудования и окончен косметический ремонт помещений общего пользования.

По итогам 2015 года Петроградский район увеличил объемы ввода жилья почти в два раза по сравнению с 2014 годом

ранее находилось ГУП «Российский научный центр «Прикладная химия» (ГИПХ). Как вы, безусловно, знаете, на данной территории планируется строительство зданий Верховного суда, Театра танца Бориса Эйфмана, будет разбит сквер и благоустроена набережная Невы.

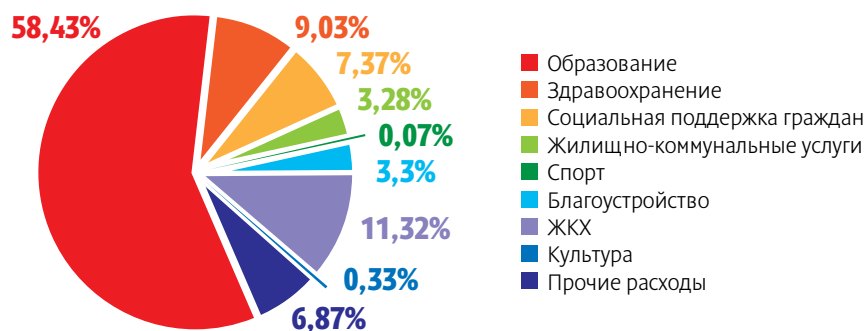
В основном земельные участки, освобождающиеся благодаря тенденции вывода промышленных предприятий из центра города, собственники планируют использовать для размещения объектов жилищного строительства. И если при проектировании жилых комплексов учтены нормативы социального обеспечения и предусмотрено строительство детских садов, школ, объектов здравоохранения

ветеранов были обеспечены отдельным жильем. А всего с момента выхода указа Президента РФ в 2008 году 897 ветеранов Великой Отечественной войны, проживающих в Петроградском районе, смогли улучшить свои жилищные условия. Также только в 2015 году ключи от новых квартир получили 27 детей-сирот. В планах на 2016 год в рамках региональной программы обеспечить отдельными квартирами еще 30 детей-сирот.

Подчеркну, что по данным на 1 января 2016 года в Петроградском районе на учете в качестве нуждающихся в жилье стоят 10 052 семьи, а на учете как нуждающиеся в содействии Петербурга в улучшении жилищных условий – 1067 семей.



Структура бюджета Петроградского района в 2015 году



Источник: данные администрации Петроградского района

КСТАТИ

➔ Петроградский район попадет в зону платной парковки, которая уже работает в центре Петербурга – в настоящее время проходит процедуру согласования адресный перечень улиц, которые окажутся в этой зоне. В 2016 году планируется начать проектирование, а в 2017 году – строительство платных парковок.

Дорогое удовольствие Петроградки

Олег Мейер / Престижность района определяет класс недвижимости – новое жилье здесь возводится не ниже бизнес-класса. Однако свободных пятен в Петроградском районе практически не осталось, и сложившаяся ситуация побудила застройщиков искать новые зоны для реализации своих проектов. ➔



Элитный комплекс Royal Park



ЖК «Леонтьевский мыс»

Петроградский район исторически сложился как место, где живут уважаемые и состоятельные. Еще в XVIII-XIX веках здесь находились имения и загородные дома аристократических семейств. В городскую местность район начал превращаться в начале XX века, когда Петроградскую сторону соединил с Центральным районом Троицкий мост и был пущен первый трамвай. После этого ее территория осваивалась очень быстро, но своего статуса «локации для избранных» не потеряла. И по сей день, здесь возводится недвижимость не ниже бизнес-класса.

Темпы строительства нового жилья из года в год только растут. Поскольку свободных пятен под новое строительство в Петроградском районе не так много, несколько лет назад петербургские девелоперы осознали всю перспективу развития района. Так, по данным Комитета по строительству, в 2015 году в эксплуатацию было введено семь жилых комплексов, рассчитанных на 862 квартиры общей площадью 66,8 тыс. кв. м. Годом ранее этот показатель составил 38,3 тыс. кв. м, а в 2013-м – 33 тыс. кв. м.

По итогам I квартала 2016 года общая площадь реализуемых жилых комплексов в Петроградском районе насчитывает 504 тыс. кв. м, свидетельствуют данные компании Knight Frank St. Petersburg. Средняя стоимость 1 кв. м в элитном доме на сегодня достигает 391,2 тыс. рублей, а в объектах бизнес-класса составляет около 166,9 тыс. рублей. На сегмент бизнес-класса приходится около 56% всей строящейся недвижимости, премиум – 41% и масс-маркет – не более 3%.

На конец текущего года прирост «квадратов» жилья высокого класса составит рекордные 297,8 тыс. кв. м (3086 квартир). Из премиального уже сдана 2-я очередь ЖК «Дом Грота» от York Development Group, ожидается сдача ЖК «Леонтьевский Мыс» от одноименной девелоперской компании. Из бизнес-сегмента в начале года сданы ЖК «Аристократ» от «Балтийской коммерции», ЖК «Чапаева, 16» от компании «ЮИТ» и 3-я очередь ЖК «Европа Сити» от ЛСР (4-я очередь планируется к сдаче в 2016 году). До конца года обещают сдать 1-ю очередь ЖК Skandi Klubb (NCC), «Дом на Ждановке» («Эко Инвест»), 2-ю очередь ЖК «Офицерский» («PRO-Инвест»), ЖК «Мироздание» (Setl Group), ЖК «Петроград» («Строй-Импульс») и две очереди ЖК «Премьер-палас» (Л1).

Город в городе

Практически все новое жилье возводится в глубине Петроградского района, исключение составляют лишь элитные проекты, ключевым критерием которых является вид на воду. Не случайно менее чем за 20 последних лет как элитная жилая зона полностью сформировалась территория Крестовского острова. Участки под застройку здесь были, а близость к центру, паркам, Финскому заливу и соответствующие видовые характеристики сделали этот район престижным. Вода – одно из основных преимуществ Крестовского острова перед остальными районами исторического центра. Как известно, Центральный район не имеет выхода к заливу, видовые характеристики Адмиралтейского района портит порт Санкт-Петербурга. В среднем в рамках одного жилого комплекса разница в цене между видовыми и невидовыми квартирами может достигать 15-20%, но наценка может быть и больше – до 40-50% в зависимости от метража и функционала. Одни из наиболее крупных проектов в этой локации реализуются на береговой линии реки Малая Невка – ЖК «Привилегия» от ГК «Еврострой» и ЖК «Крестовский de luxe», где застройщиком выступает дочернее предприятие Газпрома – «Премиум Девелопмент».

Однако сегодня Крестовский остров теряет былую популярность. В сложив-

шейся элитной зоне, на береговой линии Финского залива, в настоящее время осуществляется строительство стадиона «Зенит-Арена». В последнее время в связи со строительством стадиона спрос на элитное жилье вблизи станции метрополитена «Крестовский остров» снизился. «Зенит-Арена» со временем привлечет сюда дополнительные транспортные и пешеходные потоки, что сделает территорию Крестовского острова менее уединенной: шумный характер использования данного объекта, а также большой ожидаемый поток болельщиков ведет к снижению привлекательности уже построенных здесь домов и исключает возможность нового строительства элитного жилья в этой части острова.

Помимо Крестовского острова относительно недавно сформировались такие зоны элитной жилой застройки, как Каменный остров и Песочная наб., однако неоднородность окружающей застройки (рядом находятся дома старого фонда), ограниченное число машино-мест, транспортные проблемы с заездом на территорию опять же снижают ценность этих локаций. При этом архитектура современных зданий не уступает историческим постройкам в центре города.

Свои недостатки имеет значительная часть Петроградской стороны. Так, Каменноостровский и Большой пр. перегружены практически в течение целого дня, поэтому добираться в район на автомобиле,

особенно в часы пик, крайне проблематично. Хотя, надеются как сами застройщики, так и жители Петроградки, ситуация в корне поменяется после ввода в эксплуатацию Западного скоростного диаметра, который способен разгрузить район от автомобильного потока. В западной части острова сохраняется большое количество старого и ветхого жилого фонда, а также коммунальных квартир с соответствующим уровнем жильцов.

Территории будущего

Сложившаяся ситуация побудила застройщиков искать новые зоны для реализации своих проектов. Одной из таких стал Петровский остров и его ближайшее окружение. Несмотря на то что ранее эта зона являлась индустриальной, она сочетает в себе два важных фактора: выход к большой воде (остров врезается в акваторию Финского залива и омывается реками Малой Невой и Малой Невкой) и виды на зелень Приморского парка Победы, ЦПКиО и Каменного острова. А со стороны реки Ждановки он примыкает к Леонтьевскому мысу, на котором сегодня возводится одноименный элитный жилой комплекс на 399 квартир.

Петровский остров должен стать своеобразным «городом в городе»: с бизнес-центрами, жилой недвижимостью, объектами инфраструктуры. В общей сложности в ближайшие 10 лет там должно появиться около 900 тыс. кв. м жилой недвижимости без учета коммерческой инфраструктуры и рекреационных зон.

Строительство одного из жилых комплексов на Петровском острове со сроком сдачи в 2017 году уже началось. Новый проект компании-застройщика «Строительный трест» – жилой комплекс OSTROV. Освоением Петровского острова занялась также компания «Петровский альянс», входящая в ГК «Кортрос». Летом прошлого года девелопер получил разрешение на возведение элитного комплекса Royal Park, который должен появиться уже к 2018 году. В том же году планируется завершить проект холдинга RBI – ЖК бизнес-класса «Петровская ривьера». О своих планах по строительству жилья на территории бывшего пивоваренного завода «Новая Бавария» заявили компании Novard и «Леонтьевский Мыс», планирующие здание солодовни завода реконструировать под лофты.

КСТАТИ

Эксперты и игроки рынка сходятся во мнении, что город поменял свое мнение насчет освоения Петровского острова и принял решение «расконсервировать» его и дать возможность полноценно развиваться. Однако под силу это стало лишь тандему из нескольких застройщиков.



Петроградский район исторически сложился как место, где живут уважаемые и состоятельные

Металлопрокат прогнулся под кризис

Екатерина Костина / Объемы потребления отдельных видов металлопроката в СЗФО значительно упали за последний год. Однако стоимость продукции в преддверии высокого сезона начала расти, увеличившись в среднем на 40%. ➡

Ситуацию на региональном рынке металлопроката обсуждали участники заседания круглого стола «Металлопрокат и конструкции для строительного комплекса Санкт-Петербурга», организатором которого выступила фирма «Севзап-металл». Информационным партнером мероприятия стала газета «Строительный Еженедельник».

По данным компании «Северсталь», за весь 2015 год падение металлопотребления в России составило 8-9%. Это напрямую связано со снижением объема инвестиций в основной капитал и уменьшением активности девелоперов. Тем более что основным потребителем металлопроката является именно строительная отрасль – на ее нужды идет более 60% стальной продукции. Оставшаяся часть металлопроката потребляется промышленными предприятиями, которые также просели в кризис.

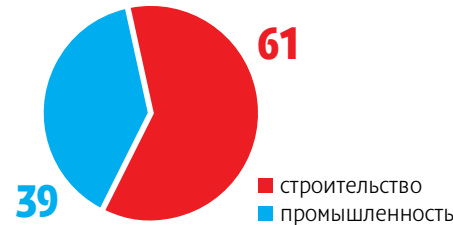
В компании «Северсталь» отмечают, что по итогам 2016 года потребление металлопроката может упасть еще на 8-9% относительно 2015 года. А риск еще большего снижения рынка связан с уменьшением вывода на рынок новых жилищных проектов.

Лакмусовая бумажка

По словам Павла Созинова, председателя экспертной комиссии Координационного совета по строительству при полпредстве Президента РФ в СЗФО, в Петербурге и Ленинградской области сложная экономическая ситуация пока не отразилась на объемах ввода жилья. В Петербурге по итогам 2015 года было сдано около 3 млн кв. м, как и годом ранее. В настоящее время в городе и прилегающих к КАД территориях Ленинградской области выданы разрешения на возведение 18 млн кв. м жилья. Активно в процесс застройки вовлекаются и намывные территории.

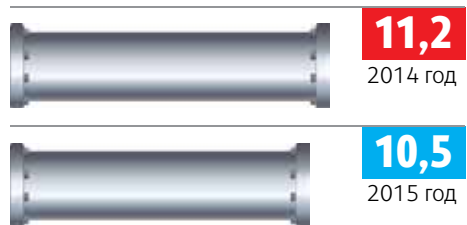
Павел Созинов отметил, что продажи жилья в среднем по рынку Петербурга снизились на 30-50%. Одновременно притормозилась реализация государственных программ. Все это привело к сокращению инвестиций в строительную отрасль. «Крупные застройщики стараются подстраховаться себя, сокращая

Потребители металлопроката, %



Источник: данные ЗАО «Металлокомплект-М»

Потребление труб в России, млн тонн



Источник: данные «А ГРУПП»

Региональное потребление металлопроката по итогам 2015 года, тыс. тонн

Год	Сортовой металлопрокат		Листовой металлопрокат		Трубная продукция		Всего	
	2014 год	2015 год	2014 год	2015 год	2014 год	2015 год	2014 год	2015 год
СЗФО	2030	1865	2167	2489	1154	1044	5353	5399
Санкт-Петербург и Ленобласть	1148	1060	932	1100	254	235	2334	2395

Источник: данные Росстата

объемы строительства, предпочитая не начинать реализацию новых проектов и оставляя купленные участки земли «под паром» – в ожидании лучших времен», – прокомментировал эксперт. Впрочем, по его словам, это не касается реализации мегапроектов, финансируемых из бюджета и возводимых, например, к чемпионату мира по футболу 2018 года.

Одним из перспективных сегментов строительного рынка, интересных как подрядным компаниям, так и производителям стройматериалов, является сфера капитального ремонта многоквартирных домов. Это один из немногих сегментов в регионах, который частично финансируется населением и в кризис поддержит на плаву небольшие подрядные компании. Эксперт добавил, что оборот рынка капремонта в Петербурге превышает 7-9 млрд рублей.

Юрий Грудин, генеральный директор ГК «Пионер», отметил, что металлопрокат требуется на ранних стадиях строительства объекта. В частности, большие объемы арматуры – около 30% – идут на создание фундамента. «Мы приобретаем металлопрокат через генподрядчиков,

а также через компании, специализирующиеся на работах нулевого цикла, и организациях, которые занимаются фасадными работами», – добавил господин Грудин.

Тенденции на снижение

По данным World Steel Association, мировое производство стали по итогам 2015 года снизилось в среднем на 2,8% – до 1,62 млрд тонн. Как отметил Валерий Голенкин, директор фирмы «Севзапметалл», в мировом валовом продукте идет структурная перестройка в сторону более инновационных сегментов экономики, где потребность в металлопрокате намного меньше.

Производство стали в России в 2015 году составило 71,1 млн тонн. Снижение по сравнению к 2014 году, когда этот показатель был равен 71,5 млн тонн, составило всего на 0,5%. Такая стабильность, по мнению аналитиков, связана с тем, что вырос экспорт продукции и одновременно снизился ее импорт.

СЗФО находится на пятом месте в России по уровню потребления стальной

продукции. Объем потребления металлопроката в регионе составил 5399 тыс. тонн. Падение рынка в целом относительно 2014 года составило всего 1%. Поддержал рынок листовой прокат, который был востребован в производстве трубной продукции, а также в транспортном строительстве, в частности Тихвинским вагоностроительным заводом, добавил Валерий Голенкин.

Растущие цены

Сергей Спиваков, менеджер дирекции по маркетингу и продажам ПАО «Северсталь», отметил, что основное влияние на цену металлопроката оказывают стоимость руды, угля, нефти, колебание курсов валют. По его словам, цены на железную руду за последние месяцы выросли на 40% – до 40 USD за тонну, но при этом в этих же пределах они падали весь 2015 год.

Основной драйвер увеличения стоимости стальной продукции – это рост экспортных цен Китая – одного из мировых лидеров по производству стали. Эксперт отметил, что падение объемов экспорта этой страны связано с дефицитом на внутреннем рынке.

По мнению господина Спивакова, цены на сталь в 2016 году будут находиться вблизи мирового максимума, но пиковых значений так и не достигнут. «Цены в Китае из-за роста производства и сезонного спроса начнут снижение уже в мае-июне. По остальным регионам снижение будет на 3-4 месяца позже. В Европе уменьшение цен может начаться в июле-августе», – прокомментировал Сергей Спиваков.

По его словам, на российском рынке экспортные цены на стальную продукцию выросли на 130 USD за тонну (почти на 50%) с февраля текущего года. «В итоге маржа на экспорте существенно улучшилась, и металлурги постарались перенаправить значительную часть именно на экспортные рынки. Но одновременно внутренние цены устремились за экспортными. Мы прогнозируем, что еще 2-3 месяца цены на металлопродукцию будут находиться на высоком уровне. В мае-июне начнется разворот тренда в Китае, который в итоге отразится и на российском рынке стали. К концу года прогнозируем снижение цены до порядка 230 USD за тонну металлопроката», – добавил он.

цифра

на 70%

были загружены мировые производственные мощности стальной продукции по итогам 2015 года

мнение

Арсен Бенглянц, директор ЗАО «Металлокомплект-М»:

➡ – В 2009 году металлопотребление упало на 30% по всем сортаментным группам. При этом начиная с этого времени потребление всех типов металлопроката начало расти. В основном увеличивалось потребление арматуры, так как росли объемы строительства в регионе. Но если в докризисный 2008 год основным потребителем металлопроката были проекты по созданию коммерческой недвижимости, то сегодня арматуру в большей степени потребляет жилищное строительство, объемы которого стали уменьшаться. Промышленность, которая также в качестве сырья использует металлопрокат, тоже демонстрирует негативные тенденции. Особенно просела отрасль автомобилестроения. В итоге потребление сортового и листового металлопроката по итогам 2015 года снизилось на 10%. Фасонный прокат также продолжает демонстрировать отрицательную динамику – отрасль металлоконструкций так и не восстановилась еще с 2009 года.

Андрей Денисов, директор филиала ООО «А ГРУПП» в Петербурге:

➡ – Общий спад в экономике стал причиной снижения объемов реализации труб в 2015 году. По нашим данным, снижение составило 24% по сравнению с 2014 годом. Одновременно в последние два года в области производства сварных труб малого и среднего диаметра были введены производственные мощности на выпуск дополнительных 1,5 млн тонн труб в год. В итоге сегодня мы имеем возможности производства 9 млн тонн подобных труб, в то же время их потребление по итогам 2015 года составило менее 4 млн тонн. Если в 2011 году объем потребления труб в СЗФО составлял 24% от общероссийских объемов, то в настоящее время

эта цифра равна 9%. Мы связываем эту тенденцию с тем, что в нашем регионе давно не было крупных федеральных проектов, на реализацию которых идут значительные объемы трубной продукции. Кроме этого, в условиях кризиса идет сокращение потребления труб сферой ЖКХ и энергетикой. Перспективы развития трубного рынка в нашем регионе не очень радужные. Ожидаем, что в ближайшие два года спрос на трубы будет продолжать падать, если не произойдет каких-то кардинальных перемен, например, не появятся какие-то крупные федеральные проекты или не будет положительных трендов в экономике.

Автоматизация стройки

Екатерина Костина / Даже в кризис строителям не стоит экономить на внедрении новых технологий, уверены эксперты. По их словам, инвестиции в правильные ИТ-инструменты и грамотная автоматизация рабочих процессов не только сэкономят деньги, но и ускорит строительство и повысит качество будущего объекта. ➔

Новые информационные технологии открывают большие возможности перед бизнесом, но в строительной сфере и смежной с ней отраслях их применение наиболее перспективно, считают представители ИТ-индустрии.

В компании InterCAD говорят, что автоматизирован может быть любой этап строительного процесса: предварительный расчет стоимостей различных вариантов проекта (сметные программы), визуализация проектов, планирование и график выполнения работ. Также имеются мощные инструменты для расчетов нагрузки, автоматизации проектирования, планирования строительства, графика поставки материалов на стройку и проведения работ. В конце концов, при помощи 3D-сканирования можно сравнивать построенный объект с рабочей проектной 3D-моделью. И безусловно, в основе всех этих возможностей лежит переход к трехмерному проектированию и атрибутивным 3D-моделям, прокомментировала Инна Новоженина, руководитель отдела маркетинга InterCAD.

«Мы видим два крупных долгосрочных тренда на рынке: с одной стороны, строительные компании хотят максимально автоматизировать бизнес-процессы, нацеленные на работу по созданию и развитию продукта (повышение качества и скорости проектирования и строительства), с другой, ИТ-технологии все больше проникают в коммуникацию между компанией и клиентом и работают на увеличение продаж», – в свою очередь, отметил Сергей Веселов, генеральный директор ООО «АйДи».

В будущее с BIM

Основной тренд сегодня – внедрение технологии информационного моделирования зданий (BIM) в строительстве. Существует даже план Минстроя РФ по внедрению BIM уровня два в систему распределения государственного заказа в строительстве с 2017 года.

Информационные технологии все больше проникают в коммуникацию между компанией и клиентом и работают на увеличение продаж

«Сегодня уже никого не нужно убеждать в пользе технологий информационного моделирования. BIM – это эффективность инвестиций в объект, оптимизация работы на всех этапах жизненного цикла объекта: проектирования, строительства, эксплуатации, безопасность процессов сооружения и эксплуатации и прозрачность финансовой ситуации для владельцев объекта и надзорных органов», – рассказал Константин Биктимиров, технический директор компании «ПСС».

По его словам, наиболее распространенными среди проектировщиков и строителей являются продукты BIM на базе Autodesk Revit, Advance Steel и Concrete, далее следуют ArchiCAD и TEKLA для зданий, а для генплана и дорог – Civil 3D.

По словам Сергея Веселова, внедрение BIM позволяет снизить затраты на строительство и сроки реализации проекта. «Запрос от строительных компаний по

Андрей Климов / SARGOLAB.RU



применению новых технологий и программного обеспечения растет. В большинстве инвестиционно-строительных проектов дизайн составляет 5-8% от стоимости, поэтому дополнительные инвестиции в эффективные проектные решения позволяют экономить на строительстве. Крупные компании это прекрасно понимают и уделяют проектированию ключевую роль», – пояснил Сергей Веселов.

Одной из самых перспективных программ, которую специалисты InterCAD рекомендуют своим клиентам из строительной отрасли, является Tekla BIMsight. Это бесплатная программа для объединения 3D-моделей различных специальностей (архитектурной, конструкторской, модели инженерных сетей), созданная финской компанией Tekla (сейчас – часть корпорации Trimble). Ее важнейшее практическое преимущество на предпроектном этапе – возможность исключить коллизии и наложения. На стройке Tekla BIMsight позволяет точно отслеживать ход строительства, просматривать

информацию об отдельных элементах модели, а с помощью Tekla Structures – планировать и координировать поставку материалов на стройку, добавляют в компании InterCAD.

Наши и ваши

До недавнего времени основной портфель востребованных строительной отраслью программных продуктов состоял из западных программных продуктов. Сейчас их доля заметно сократилась, но все же она до сих пор довольно велика, отмечают в компании InterCAD. В связи с этим замечен и довольно быстрый рост цен на такое программное обеспечение (ПО), поскольку его стоимость привязана к курсу доллара.

Одним из лидеров среди производителей ПО для строительства и проектирования можно считать компанию Autodesk.

«Фактически в России в силу разных факторов набирающий популярность подход BIM стал означать использование продуктов Autodesk. Это не абсолютная истина, и во многих западных странах в строительной отрасли используются и другие программные продукты, например Tekla, ARCHICAD, MagiCAD и др. Очень перспективна линейка программных продуктов производства российской компании «Нано-софт», – отметила Инна Новоженина.

Специалисты говорят, что в связи с изменением курсов валют стоимость ряда основных программ возросла, так как основной поставщик программных продуктов – это Autodesk, а большинство разработчиков малых профильных программ расположены в США. При этом так называемая доводка программного обеспечения через разработку специальных макросов и плагинов внутри купленных программ изменилась не сильно, так как она выполняется отечественными разработчиками, констатирует Сергей Веселов.

Дмитрий Зеленков, генеральный директор ООО «ПАРАГРАФ», отмечает, что с началом кризиса интерес строительных компаний к использованию новых программных продуктов увеличивается. Специалист связывает это с тем, что девелоперы стремятся использовать «затишье» для повышения собственной эффективности. «Инструменты, позволяющие более точно прогнозировать, эффективно расходовать внутренние ресурсы и взвешенно оценивать риски внешней среды, становятся необходимым условием для конкуренции на рынке за качество и сроки. Именно в создании и развитии таких инструментов мы видим свою миссию», – резюмировал Дмитрий Зеленков.

Кстати

По словам Дмитрия Зеленкова, генерального директора ООО «ПАРАГРАФ», особую важность и ценность имеют внедренные системы, которые поддерживают межстадийные связи и, что особенно ценно, хранят атрибутивную информацию и другие прототипы ценностей, сопровождающие создание и хранение данных на протяжении всего жизненного цикла проекта – от идеи до эксплуатации. К такого рода системам относится система управления строительством SOTA (разработчик – компания «ПАРАГРАФ»).

мнение



Сергей Веселов,
генеральный
директор
ООО «АйДи»:

➔ – Как такового рынка ИТ-продуктов Петербурга не существует. Мы живем в глобальном мире, и конкуренция соответствующая. Основные гиганты в части программного обеспечения в строительстве – это Autodesk и Microsoft. На основе их продуктов существует достаточно большое количество уникальных макросов, но большая их часть является собственными разработками проектных компаний. Мы не видим существенной динамики в изменении ключевых игроков. Все большую популярность приобретают программы, ориентированные на обработку моделей, такие как Dynamo, Flux и Microsoft Dynamics Nav. Они позволяют увеличить уровень проникновения BIM в процессы компаний и лучше раскрыть потенциал трехмерного проектирования.



Инна Новоженина,
руководитель
отдела маркетинга
InterCAD:

➔ – Безусловно, кризис сильно замедлил темпы внедрения современных информационных технологий в строительстве. Многие компании предпочитают экономить на этой статье расходов или просто не желают менять существующий подход в работе. Однако выигрывают именно те игроки рынка, которые проводят корректную оценку объема работ и ресурсов, необходимых для выполнения. Без сомнения, такая оценка всегда покажет один результат: грамотная автоматизация позволяет делать больше проектов с меньшими ошибками в более короткие сроки и по меньшим сметам.



Дмитрий Зеленков,
генеральный
директор
ООО «ПАРАГРАФ»:

➔ – Задача построения «сквозного процесса» контроля стройки актуальна для всех участников строительного процесса, но в большей степени для госзаказчика. Для каждого конкретного случая мы можем предложить свое решение по автоматизации, что позволит учесть сразу несколько задач. В последнее время коммерческие игроки сфокусированы на тех деталях систем и платформ, которые дают полное представление о себестоимости продукции, нивелировании потерь на стыках работ и взаимодействии участников строительного проекта между собой. Компания «ПАРАГРАФ» предлагает ИТ-решения на базе интеграционной платформы SOTA. Сейчас внедрение подобных программных продуктов идет в ГК «МегаМейд», ГК «ЦДС», «РосСтройИнвест», ГК «ЭТАЛОН-Финанс», и ФГБУ «ЦНИИП Минстроя России».

Из рук в руки

Максим Еланский / «ТГК-1» предлагает населению активнее переходить на прямую оплату отопления и горячей воды, минуя управляющие компании. Однако жилищники города считают, что такие платежи не исправят проблему избыточного начисления платы за общедомовые нужды. ➔

В Петербурге растет задолженность жилкомсервисов и управляющих компаний перед поставщиками тепла. В этом признались на прошлой неделе журналистам Жилищного комитета и специалисты компании «ТГК-1», крупнейшего в СЗФО производителя теплоэнергии. Правда, у ведомства Смольного и ресурсной организации разное видение решения данной проблемы.

Как отметила начальник планово-экономического отдела Жилищного комитета Наталья Летенко, ситуация с задолженностью за последний год действительно обострилась. Все управляющие компании города в той или иной мере имеют долги перед ресурсными организациями. Никто из них и не застрахован от возможного банкротства. Все проблемы, по ее словам, растут из 354-го постановления, устанавливающего расчет за общедомовые нужды. Их по-разному подсчитывают, выявляются лишние подключения. Отсюда и долги.

«К нынешней осени в Петербурге будут подготовлены откорректированные нормативы. Они должны спасти управляющие компании от роста долгов, но уже набранные все равно останутся. Однако УК не стоит банкротить, решать вопрос с долгами необходимо другими способами», – полагает чиновник.

Фото: Никита Кречков



Нормативы по ОДН в коммунальных счетах могут пересмотреть осенью

Начальник правового департамента «ТГК-1» Елена Михайлова напоминает, что долг петербургских жилкомсервисов перед компаниями в настоящее время составляет 6,1 млрд рублей. В данный момент уже направлены иски о признании банкротами Жилкомсервиса № 3 Кировского района и ГУП РЭП «Строитель».

«Мы рассматриваем банкротство как один из способов прекращения прироста задолженности управляющих организаций. По сути, единственным активом банкрота являются долги конечных потребителей. Именно за счет работы с ними удастся вернуть часть задолженности», – отметила специалист.

По словам Елены Михайловой, также изменить ситуацию к лучшему может переход на прямые платежи. Они уже задействованы в Карелии и в Мурманской области. В Петербурге 84 дома рассчитываются за тепловую энергию напрямую. По итогам 2015 года собираемость превысила в них 95%. «Особо отмечу, что выбор такой схемы расчетов не несет последствий для жителей – компания компенсирует выпуск отдельной квитанции, при этом комиссия по ее оплате не взимается. Благодаря заключению трехстороннего соглашения между УК, ресурсоснабжающей организацией и расчетным центром сохраняются все льготы», – подчеркнула специалист «ТГК-1».

Стоит добавить, что городские чиновники от ЖКХ не против прямых платежей как параллельной альтернативы действующей схеме, но предупреждают, что прямые платежи не исправят проблему избыточного начисления платы за общедомовые нужды.

Заведующий отделом развития ГУП ВЦКП «Жилищное хозяйство» Александр Локтионов уверен, что причина неплатежей – социальный фактор, когда человек находится за гранью платежеспособности. «На мой взгляд, работа должна строиться через управляющие компании, которые более эффективно на местах могут работать с должниками. А также они знают, какие в домах есть «дыры» потребления и как с ними бороться», – считает он.

цифра

6,1 млрд

рублей – долги петербургских жилкомсервисов перед «ТГК-1»

Строительный

ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПУБЛИКАТОР

правовых актов
в области проектирования,
реконструкции, строительства,
капитального ремонта

8 (812) 605-00-50, dok@asninfo.ru



Постановление Правительства
Санкт-Петербурга от 09.03.2016 № 161

РЕКЛАМА

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

» 16 мая

- ♦ Энергетика и инженерная инфраструктура
- ♦ Технологии и материалы: Судебно-строительная экспертиза

» 23 мая

- ♦ Технологии и материалы: BIM-технологии
- ♦ Дорожное строительство
- ♦ Коммерческая недвижимость

» 30 мая

- ♦ Новости по Санкт-Петербургу
- ♦ Точки роста: Аннинское сельское поселение
- ♦ Дорожное строительство
- ♦ Комплексное освоение территорий

» 6 июня

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



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

РЕДАКЦИОННАЯ ПОДПИСКА

16+



ПЕЧАТНАЯ
ВЕРСИЯ

УДОБНО

профессиональная консультация,
гарантированная доставка
(почтовая, курьерская)
под контролем
персонального менеджера



ЭЛЕКТРОННАЯ
ВЕРСИЯ

ВЫГОДНО

специальные пакетные
предложения для новых
и постоянных клиентов

АЛЬТЕРНАТИВНО

любые варианты оплаты
для юридических
и физических лиц, полный пакет
бухгалтерских документов



тел.: 605-00-50
e-mail: podpiska@asninfo.ru



РЕКЛАМА

7 мая отмечает День рождения Вячеслав Серафимович Макаров,
председатель Законодательного собрания Санкт-Петербурга

Уважаемый Вячеслав Серафимович!

**Искренне поздравляем Вас
с Днем рождения!**

Желаем, находясь в такой ответственной
должности, брать новые профессиональные
высоты, воплощать в жизнь
самые смелые проекты.

Пусть друзья и единомышленники
всегда поддерживают Вас,
а оптимизм, удача и трудолюбие станут
верными спутниками в любых ситуациях.

Здоровья, счастья, благополучия
и плодотворной деятельности
на благо нашего города!



Коллектив ГК «Эталон»

РЕКЛАМА



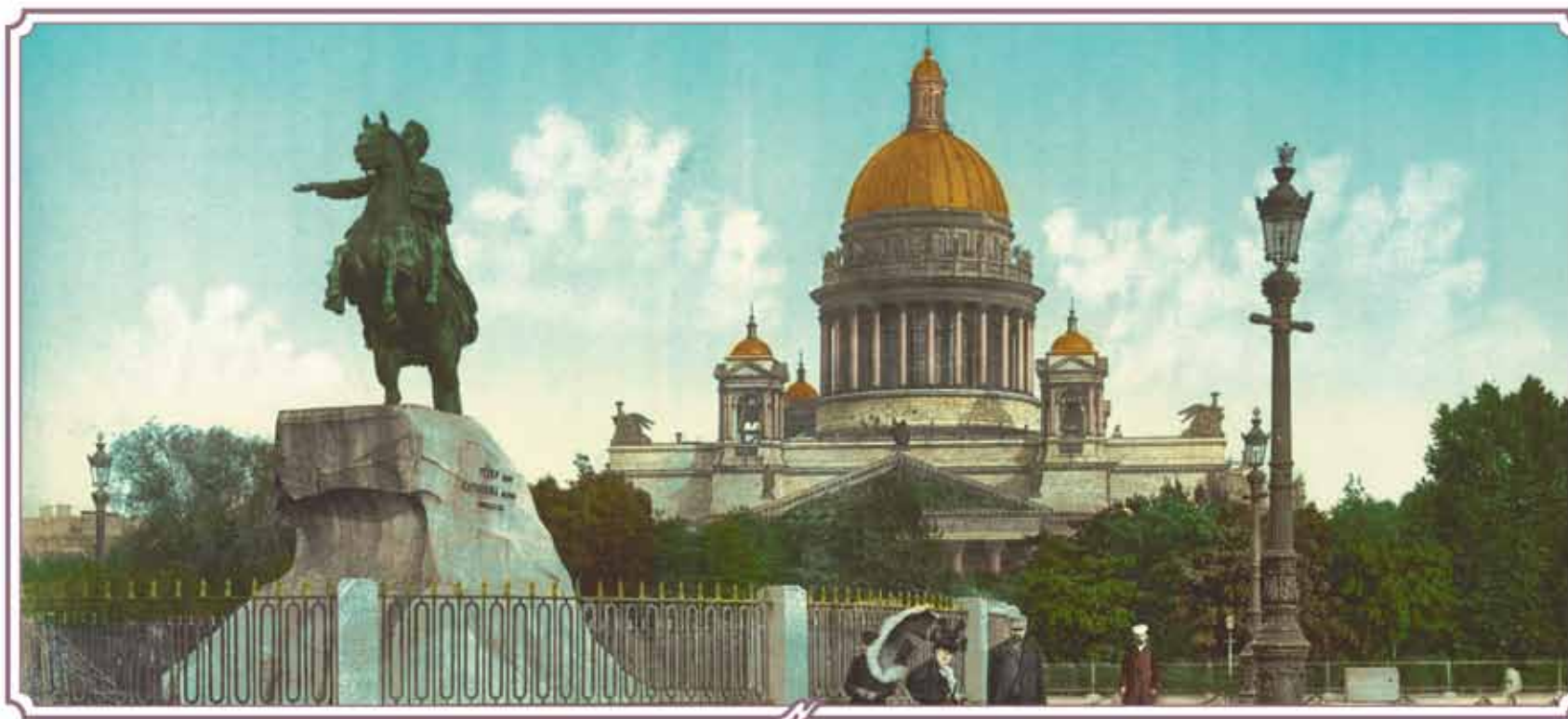
Уважаемый Вячеслав Серафимович!

*Компания «Строительный трест»
поздравляет Вас с Днем рождения!
Желаем Вам новых успехов в Вашей
деятельности, уверенного движения вперед,
свершения всех планов!
Пусть Вам всегда сопутствует удача
в делах, окружает поддержка
единомышленников. Желаем здоровья
и благополучия Вам и Вашим близким!*

*С уважением, генеральный директор
ЗАО «Строительный трест»
С.Т. Резов*



РЕКЛАМА



Уважаемый Вячеслав Серафимович!

Примите искренние поздравления с Днем рождения!

Пусть Ваш опыт руководителя, профессионализм, знание жизни и людей еще долгие годы служат Санкт-Петербургу и нашему Отечеству. Пусть Ваша деятельность, направленная на решение важных социальных задач и развитие города, приносит свои весомые плоды, а уважение и взаимопонимание коллег и друзей продолжают сопутствовать и помогать Вам в Вашей нелегкой работе.

От всей души желаю Вам крепкого здоровья, дальнейшей активной и плодотворной работы на благо России.
Счастья Вам и Вашим близким!

*От лица коллектива ГК «РосСтройИнвест»
Федор Туркин
Председатель совета директоров*

РЕКЛАМА

КВАРТИРЫ

В НОВЫХ ДОМАХ

ПЕРВЫЙ
ВЗНОС
от **40%**

отделка / паркинг
в подарок!



**ОСТАТОК ПОСЛЕ
ЗАСЕЛЕНИЯ**

 **ГРУППА КОМПАНИЙ
ЦДС**

320·12·00

*Приглашаем в ЖК. Приобретение квартир и предоставление рассрочки осуществляется посредством вступления в ЖК «ЦДС-Мурино» и уплаты взносов. Застройщик ООО «Инест Капитал». Подробная информация в офисах отдела реализации. Предложение ограничено количеством квартир и действительно до 31.05.2016 по адресу: Лен. обл. Всеволожский р-н: п. Мурино, ул. Новая д. 7, корп. 1-4. Подробности об организаторе акции, порядке и сроках ее проведения, информации о застройщике и проекте строительства (проектной декларации) можно узнать на сайте www.cds.spb.ru.