

25 июля 2016 года

ЛЕНИНГРАДСКАЯ
ОБЛАСТЬ

ТЕМАТИЧЕСКИЙ ВЫПУСК

События

Московская компания намерена занять лидирующие позиции на петербургском рынке. И рассматривает возможность открытия домостроительного производства.

«Мортон» стремится в лидеры, стр. 6

Интервью

Заместитель председателя правительства Ленинградской области Михаил Москвин о трудностях реализации политики региона в строительной сфере.

«Конфликт желаемого и возможного», стр. 11

Резонанс, стр. 16 • Точки роста, стр. 17



Без ППТ, но с градпланом

Градсовет Ленобласти одобрил эскиз застройки жилого квартала в черте границ города Коммунар. Застройщику – компании «СНВ Северо-Запад» – выдадут градплан, несмотря на то что проект планировки для данной территории де-юре не существует. (Подробнее на стр. 8)

ПЕРВАЯ МЕТАЛЛОБАЗА 320-70-44
ОСНОВАНО В 1998 ГОДУ

18 ЛЕТ ПЕРВАЯ

РЕКЛАМА

www.1metallobaza.ru

Балтийская Металлургическая Компания

арматура балка круг лист рельсы трубы уголок швеллер

+7(812)777-11-15 | www.bmk.su

МЕТАЛЛОПРОКАТ
ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА
ОПТОМ И В РОЗНИЦУ

РЕКЛАМА

ПЕРСПЕКТИВА
ЖБИ и БЕТОН ТОЛЬКО ПО ГОСТ

ЗАВОД ЖБИ

**ПРОИЗВОДСТВО
ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ
ИЗДЕЛИЙ
И ТОВАРНОГО
БЕТОНА**

Всеволожский район, пос. Заводской

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

РЕКЛАМА

СТАРТ ПРОДАЖ ВЫГОДНО БЫТЬ ПЕРВЫМ!

ОТДЕЛКА ПОД КЛЮЧ
ПОДЗЕМНЫЙ ПАРКИНГ
МЕТРО «ДЫБЕНКО»

ТРЕНД единый центр недвижимости

426-98-52

Застройщик ООО «Арсенал Групп». С проектными декларациями можно ознакомиться в офисе продаж Единого центра новостроек «Тренд», ул. Чайковского, 26. тренд.рф

РЕКЛАМА

Санкт-Петербургский городской филиал
Государственного автономного учреждения
«Московская государственная экспертиза»
Свидетельства об аккредитации: № РОСС RU.0001.610003, № РОСС RU.0001.610015

**НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ
ЭКСПЕРТИЗА**

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

Звоните прямо сейчас!

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

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

РЕКЛАМА

Кому в «Елках» жить хорошо?

Кто же они, будущие жильцы загородных малоэтажных комплексов? Что заставило их сменить шумный мегаполис на природный пейзаж? Ответ мы получим, если познакомимся с жилым комплексом Yolkki Village, который удачно расположился в пос. Скотное Всеволожского района.

О новом жилом комплексе Yolkki Village знают все проезжающие по Новоприморскому шоссе – одному из самых малозагруженных и самому широкому в пригороде. Предприимчивые маркетологи использовали в своей рекламе это несомненное преимущество – билборды с многообещающим слоганом «Домой без пробок» расположены вдоль автотрассы. Любопытствующий за городом знает, что от такого предложения сложно отказаться. Но транспортная доступность – это лишь одна из множества причин покупки квартиры в Yolkki Village.

Хорошо жить в России

Скандинавский стиль, взятый за основу при разработке архитектурного проекта, отлично вписывается в холмистый рельеф местности. Красавицы елки, ставшие визитной карточкой бренда, радуют глаз и возвращают к истокам русского эпоса. Бережное отношение к природе и принятие самобытности родной страны наполнили ЖК Yolkki Village душевным содержанием.

Разумный подход

По словам специалистов отдела продаж, в Yolkki Village приезжают за европейским комфортом по приемлемой цене. Покупатель недвижимости в Yolkki Village – это тот, кто не видит смысла платить большие деньги за плохую экологию в городе. Тот, для кого здо-

ровье важнее, чем близость к метро и офису. Жители Yolkki Village покупку коттеджа считают неоправданной тратой денег, поэтому малоэтажный комплекс на лоне природы становится для них оптимальным вариантом. В этом выражается их разумный подход к покупке.

Качество жизни

Молодые и энергичные люди уезжают в пригород, чтобы не только растить детей в благоприятных экологических условиях, но и поддерживать свое здоровье. Качество жизни приобретает для них приоритетное значение. Поэтому они не живут там, где работают, четко разделяя работу в пространстве шумного мегаполиса и гармоничную спокойную жизнь в загородном малоэтажном комплексе.

Счастливая зрелость

Другая часть покупателей квартир в Yolkki Village – это пожилые люди. Им еще больше, чем молодежи, важен микроклимат и особый социум, образующийся в загородных малоэтажных комплексах.

Со временем людей, нашедших свой дом на 15,4 га – именно столько занимает ЖК, объединят общие интересы и забота о своем комплексе. Это может способствовать возрождению добрососедских отношений, которые в современном мире зачастую уходят в далекое прошлое.



www.yolkki.ru
+7 (812) 640-22-77

Уважаемые коллеги!

Поздравляю всех работников
строительного комплекса
Ленинградской области
с Днем строителя!

Профессия строителя сегодня – это звучит гордо, уважаемо, позитивно. Это профессия людей, которые умеют работать командой на качественный результат.

Строители преображают города, создавая современные общественные здания, уютные жилые дома, надежные мостовые сооружения, высокотехнологичные промышленные объекты, мощные инженерные сети...

В канун профессионального праздника искренне желаю всем коллегам финансовой стабильности, душевного равновесия, семейного счастья и крепкого здоровья.

С уважением,
генеральный директор ГК «ЦДС»
М.А. Медведев

ГРУППА КОМПАНИЙ
ЦДС

ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ промышленного назначения

пос. Мурино (Токсовское шоссе)

35 га + 7,5 га

от 2000 руб/м²

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

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

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

ГРУППА КОМПАНИЙ
ЦДС



Группа компаний
«ННЭ»

Поздравляет
с Днем Строителя!

НОВАЯ СТРУКТУРА – НОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ

- Негосударственная экспертиза ПД и ИИ
- Экспертиза сметной документации
- Экспертиза проектов перепланировок для МВК
- Экспертная оценка разделов проекта
- Экспертное сопровождение
- Строительный контроль
- Обследования
- Консалтинг по проектной документации и проектным решениям

тел. (812) 233-33-66
info@nnexp.ru
www.nnexp.ru

197046 Россия
Санкт-Петербург,
П.С., Троицкая пл., 1



РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ИНФОРМАЦИИ И ИНДЕКСАЦИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

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

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



Поздравляем с профессиональным праздником
всех связавших свою жизнь со строительством!

Строительство – это локомотив экономики
и уют комфортного дома.
Желаем счастья, здоровья и воплощения задуманного.

КОЛЛЕКТИВ
КВАРТАЛ 17А



**Поздравляем
с Днем строителя!**

Уважаемые клиенты и партнеры банка ВТБ!

От имени Северо-Западного регионального центра банка ВТБ примите самые искренние поздравления с вашим профессиональным праздником – Днем строителя!

Ваша профессия является одной из самых созидательных, ответственных и почетных. Своим трудом вы создаете необходимые условия для благоустроенной жизни людей, возводите дома и промышленные предприятия, школы и больницы, развиваете инфраструктуру городов нашей страны: строите мосты, прокладываете магистрали и коммуникации.

Высокий профессионализм и компетентность позволяют вам развивать архитектурные и градостроительные традиции, осваивать современные технологии, внедрять передовые методы проектирования и строительства.

Желаем вам прочного жизненного фундамента, успехов в реализации планов и в покорении новых профессиональных высот! Крепкого здоровья, счастья, благополучия вам и вашим близким!

С уважением,
Северо-Западный региональный центр Банка ВТБ (ПАО)

8 (800) 200-77-99

звонок по России бесплатный
www.szrcvtb.ru

Банк ВТБ (ПАО). Генеральная лицензия Банка России № 1000

Дорогие друзья и коллеги!

**Поздравляем вас
с профессиональным праздником –
Днем строителя!**

В особо значимый для вас день от души желаем новых достижений и удовлетворения от проделанной работы. Пусть поддержка коллег и близких вдохновляет вас на новые профессиональные подвиги. Уверены, что профессия строителя всегда была и останется созидательной, нужной людям, нашему региону и стране. Крепкого здоровья, семейного благополучия вам и вашим близким!

С уважением, председатель совета директоров АО «Трест № 68»,
заслуженный строитель России А.Н. Быков,
генеральный директор АО «Трест № 68», почетный строитель России П.И. Волков



С Днем строителя!

Уважаемые коллеги!

Примите самые искренние поздравления с профессиональным праздником!

Труд строителей созидателен и самоотвержен. Каждый день благодаря вам создается будущее нашей страны.

В этом году исполняется 60 лет с момента учреждения Дня строителя, и в связи с этим хочется выразить особую благодарность ветеранам строительной отрасли – людям, которые посвятили свою жизнь созданию неповторимого облика наших городов и сел и сделали эту профессию поистине уважаемой и почетной.

Строительство – это фундамент развития любого государства. Силами работников строительной отрасли рождаются уникальные здания и сооружения, сложнейшие промышленные объекты, а население получает комфортное и доступное жилье. При этом ключевыми приоритетами в нашей работе по-прежнему остаются качество и безопасность.

Сегодня перед отраслью стоит важнейшая задача – работать на благо страны, создавая современные строительные объекты, отвечающие высоким стандартам качества и самым передовым технологиям.

Желаю всем строителям реализации намеченных целей и новых, интересных проектов! Пусть ваша деятельность приносит только радость, способствует формированию комфортной среды обитания и созданию привлекательного архитектурного облика наших городов!

Президент Ассоциации «Национальное объединение строителей» А.Ю. Молчанов

Уважаемые коллеги!

Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области поздравляет вас с Днем строителя!

Желаем всем, кто связал свою жизнь со строительством и созиданием, плодотворной деятельности, успешной реализации новых проектов, профессиональных достижений, неиссякаемой энергии и оптимизма!

Председатель Комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области В.Е. Шибаев

Дорогие друзья!

От всего сердца поздравляю вас с Днем строителя!

Вы делаете, пожалуй, самую важную работу – создаете на долгие годы то, что необходимо людям. Ваш труд конкретен и виден всем. Пусть мир будет в ваших домах, здоровье и благополучие – в семьях. Удачи и покорения новых профессиональных вершин!

С уважением, председатель Комитета по дорожному хозяйству Ленинградской области М.Ю. Козьминих

Уважаемые коллеги!

От имени коллектива ГАУ «Леноблгосэкспертиза» и от меня лично примите самые искренние поздравления с профессиональным праздником – Днем строителя!

Желаем вам и вашим командам надежных партнеров, интересных идей и энергии на их воплощение.

Мы развиваемся вместе с вами и всегда готовы помочь в реализации ваших проектов.

С уважением, начальник ГАУ «Леноблгосэкспертиза» А.А. Саенко

Уважаемые работники строительного комплекса Ленинградской области!

Примите искренние поздравления с профессиональным праздником – Днем строителя!

Профессия строителя – одна из самых романтических, человеческих, созидательных. Строителями становятся сильные люди, способные воплотить в жизнь детскую мечту о возведении прекрасных замков. Пусть каждый из объектов, который вы проектируете или строите, по которому выполняете сложные инженерные расчеты или контролируете качество уже произведенных работ, будет надежным и удобным для пользователей. И пусть ваши новые производственные успехи станут несомненными удачами с точки зрения градостроительного развития Ленинградской области! От души желаю вам крепкого здоровья, оптимизма и финансовой стабильности.

С уважением, заместитель председателя правительства Ленинградской области по строительству М.И. Москвин

Дорогие друзья!

Поздравляю вас с Днем строителя – праздником ленинградских строителей, архитекторов, проектировщиков, работников промышленности стройматериалов, ветеранов отрасли!

Сегодня одной из важнейших задач Ленинградской области является решение жилищных проблем граждан. Радует то, что строители активно участвуют в реализации государственных программ, направленных на поддержку нуждающихся в улучшении жилищных условий.

К нашему профессиональному празднику мы подошли с хорошими результатами. Только за 2015 год в регионе было введено 2,3 млн кв. м жилья. И сейчас мы сохраняем высокие темпы строительства, практически выполнив годовой план за семь месяцев.

Выражаю благодарность работникам строительной отрасли, без умений и навыков которых было бы невозможно достичь высоких показателей и успехов в нашей деятельности. От всей души желаю вам крепкого здоровья, счастья, благополучия, новых достижений и успехов в профессии!

С уважением, председатель Комитета по строительству Ленинградской области В.В. Жданов

Уважаемые работники и ветераны строительной отрасли!

Примите искренние поздравления с профессиональным праздником – Днем строителя!

Этот праздник объединяет тысячи работников строительного комплекса. Благодаря вашему труду Ленинградская область растет и развивается. Именно от результата вашей работы зависит качество жизни многих людей. Своим трудом вы создаете облик региона! Пусть все, что создано вами, простоит многие века. Пусть ваш профессионализм и ответственность помогают региону становиться еще прекраснее!

Желаю вам крепкого здоровья, энергии, бодрости духа, покорения новых профессиональных высот, счастья и благополучия!

С уважением, президент ЛенОблСоюзСтроя Г.И. Богачев

Коллеги! Примите искренние поздравления с Днем строителя!

Всем нам повезло принимать непосредственное участие в развитии строительной отрасли. А значит, каждый из нас своим трудом вносит лепту в то, чтобы локомотив национальной экономики набирал обороты. В канун Дня строителя от души желаю, чтобы работа приносила вам и моральное удовлетворение, и финансовое благополучие, чтобы в ваших семьях царили мир и любовь и чтобы все больше людей говорили вам искреннее спасибо за красивые, безопасные и функциональные объекты!

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

Уважаемые работники строительной отрасли Ленинградской области!

Сердечно поздравляю вас с профессиональным праздником!

Созидательный труд строителя во все времена был в особом почете. Вас по праву называют творцами «истории в камне». Благодаря вашим стараниям на ленинградской земле появляются новые школы, детские сады, спорткомплексы, дома культуры, торговые центры, больницы, мосты, водозаборы, промышленные и сельскохозяйственные предприятия.

Сегодня мы произносим слова благодарности за нелегкий и самоотверженный труд в адрес всех работников строительного комплекса – архитекторов, проектировщиков, строителей, представителей промышленности строительных материалов и стройиндустрии.

Строительный комплекс Ленинградской области чутко реагирует на вызовы времени, меняясь вместе с масштабом задач, их сложностью и желаемым результатом. Можно смело утверждать, что у вас всегда будет много работы. И спрос на качество тоже неизменно будет высоким.

Желаю вам быть успешными в своем деле, счастливыми в собственном доме, удачи и благополучия.

С уважением, заместитель председателя правительства Ленинградской области по жилищно-коммунальному хозяйству, энергетике и транспорту О.С. Коваль

Коллеги! Друзья!

От души поздравляю всех работников строительного комплекса Ленинградской области с Днем строителя!

Строительная отрасль – локомотив развития экономики России. Мы с вами строим нашу страну: жилые дома и промышленные предприятия, дороги и объекты инфраструктуры. И в это непростое время трудно переоценить личный трудовой вклад каждого из вас в выполнение этой важнейшей миссии.

Пусть трудовые достижения добавляют вам уверенности в избранном профессиональном пути! В День строителя желаю всем работникам строительной отрасли крепкого здоровья, семейного счастья и финансовой стабильности.

С уважением, директор Ассоциации «Саморегулируемая организация «Строители Ленинградской области» В.Б. Кобзаренко

Цитата недели



Михаил Возиянов, президент РГУД, генеральный директор «ЮИТ Санкт-Петербург»:

– Чтобы повысить свою инвестиционную привлекательность, Ленобласти стоит скорректировать законодательство. Иначе инвестор выберет город.

Подробности на стр. 14

Цифра недели

2200 земельных участков

сформируют в Ленобласти до 2017 года для многодетных семей под строительство индивидуального жилья

Подробности на стр. 15

Счет в пользу Смольного

Максим Еланский / Компании «Инжтрансстрой-СПб», вероятнее всего, все же придется уйти со стадиона «Зенит-Арена». Ожидается, что нового генподрядчика достройки объекта определят в Кремле.

На прошлой неделе продолжилось противостояние между Смольным и компанией «Инжтрансстрой-СПб». Власти Петербурга заявляли, что продолжают придерживаться позиции смены генподрядчика строительства стадиона на Крестовском острове. «Дочка» «Трансстрой» настаивала, что без нее объект не будет достроен в срок. Предполагается, что решение о том, кто будет работать на стадионе, будет принято в ближайшие дни в Управлении делами Президента.

Основной позитив последних событий на «Зенит-Арене» был связан с зарплатами. Их наконец начали давать. Субподрядным организациям было перечислено 2 млн рублей из общей суммы задолженности в 78 млн. С несколькими фирмами расчеты были проведены полностью.

Неясной осталась ситуация с переводом генподрядчику 4,3 млрд рублей. Данная сумма, необходимая для достройки стадиона из-за роста цен на материалы, была одобрена городом еще весной. Однако, как отметили в Комитете по строительству, генподрядчик рассматривает данные средства как «компенсацию собственных потерь прошлых лет». Это ставит под угрозу ввод объекта в эксплуатацию в заявленные сроки, считают в ведомстве.

Жестче всех деятельность «дочки» «Трансстрой» комментировал вице-губер-

натор Игорь Албин: «Мы неоднократно говорили о готовности в 85%, но дело в деталях. Степень готовности по внутренним инженерным системам не превышает 60%. Мои попытки обратить внимание подрядной организации на эту проблему пока не увенчались успехом. На фоне этого уведомление о приостановке работ с их стороны выглядит наглостью», – отметил он.

Вице-губернатор подчеркнул, что настаивает на смене генподрядчика. По его словам, уже определен потенциальный

Свою позицию по текущей ситуации высказали и в самом «Инжтрансстрой-СПб». Они отметили, что стадион действительно находится на грани очередной смены генподрядчика. «Сейчас можно сказать, что новый генподрядчик, если такая смена действительно произойдет, получит практически заверченный стадион, на котором выполнены самые сложные строительные работы. В таких условиях ему, не обремененному убытками от работ на стадионе в предыдущие годы и не связанному многочисленными договорными

Перезаключение действующих контрактов и урегулирование финансовых споров могут «съесть» драгоценные месяцы

застройщик стадиона. В рейтинге, составленном экспертами потенциальный подрядчик набрал 82 балла, «Трансстрой» – только 18. Игорь Албин не сообщил название данной компании, отмечая только, что нового подрядчика определят в соответствии с 44-ФЗ о контрактной системе. Стоит добавить, что ранее в СМИ проходила информация, что достроить «Зенит-Арену» может «Водоканал СПб», однако в предприятии ее не подтверждали.

обязательствами с контрагентами, будет сравнительно комфортно работать». Тем не менее, полагают в компании, новый генподрядчик может не успеть завершить всю работу в запланированное время, так как впереди сложный этап пусконаладки всех систем.

Можно сделать вывод, что на текущий момент ситуация пока складывается в пользу Смольного. Но вопрос о том, кто достроит стадион, пока остается открытым.

опрос ко Дню строителя

To be or not to be

В преддверии Дня строителя «Строительный Еженедельник» провел традиционный опрос компаний. В этот раз мы задали строителям почти шекспировский вопрос: строить или не строить?



Юлия Ружицкая, региональный директор по реализации

недвижимости Группы ЛСР на Северо-Западе:

– Такие вопросы каждый застройщик решает индивидуально, руководствуясь данными о темпах продаж. Если квартиры в строящихся жилых комплексах продаются плохо, то, наверное, начинать новые проекты, как и пополнять земельный банк, преждевременно. Вместо этого имеющиеся силы лучше бросить на завершение начатых проектов, независимо от того, в какой степени готовности они находятся. В противном случае компания рискует не выполнить свои обязательства перед дольщиками.

А если квартиры в домах застройщика пользуются спросом и продажи идут хорошо, то, конечно, нужно думать о пополнении предложения. Для этого придется покупать землю, разрабатывать и выводить на рынок новые проекты. Например, «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» весной этого года вывела на рынок два новых проекта комплексного освоения территории – «Цивилизация» и «Цветной город». При этом мы успешно завершаем начатые в прошлых годах проекты. Проекты, находящиеся в стадии реализации, мы не корректируем. А те, что находятся в стадии разработки, меняются для более полного соответствия складывающейся на рынке ситуации.



Иван Романов, генеральный директор ООО «Полис Групп»:

– Безусловно, строить. Во-первых, большинство жителей города, области и покупателей из других регионов смогут решить свой квартирный вопрос, а во-вторых, владельцы недвижимости устаревшего фонда смогут позволить себе современное жилье. Если говорить о будущем, то земельный банк компании «Полис Групп» позволит возводить жилые комплексы в Ленинградской области еще много лет, соблюдая все темпы строительства.



Юрий Добровольский, заместитель руководителя Санкт-Петербургского городского филиала Мосгосэкспертизы:

– Это неплохая стратегия развития для небольших компаний, но глобально – осложнение

рыночных условий не обязательно требует сокращения объемов строительства. Просто к реализации проектов нужно подходить с большим вниманием и оценивать не только его коммерческий успех, но и социальную значимость. Основной целью и задачей Мосгосэкспертизы неизменно является обеспечение безопасности и надежности реализуемых проектов при максимальной оптимизации сметных решений. В настоящее время особенно принципиален вопрос экономии средств, причем как бюджетных, так и инвесторских. Эксперты Мосгосэкспертизы внимательно подходят к рассмотрению сметной документации и оценивают, насколько оправданно в проекте каждое решение проектировщика и не влечет ли оно необоснованное увеличение сметы. И город, и девелоперы должны иметь возможность построить качественный, надежный объект по адекватной рыночной стоимости.

Окончание на стр. 18

выходные данные



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

Издатель и учредитель:
ООО «Издательство «Регион»

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



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

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

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

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

Выпускающий редактор: Ольга Зарецкая

Над номером работали: Максим Еланский, Алеся Гриб, Никита Крючков, Игорь Бакустин, Ольга Кантемирова, Ирина Мышаккина, Анастасия Лаптенко

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

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

Отдел рекламы: Наталья Белецкая (руководитель), Кирилл Кесарев, Валентина Бортникова, Елена Савоськина, Екатерина Шведова, Артем Сироткин, Ирина Сердюченко

Отдел дизайна и верстки:
Елена Саркисян, Роман Архипов



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

Подписной индекс в Санкт-Петербурге и Ленинградской области – 78774.
Распространяется по подписке и бесплатно на фирменных стойках, в комитетах и госучреждениях, в районных администрациях и деловых центрах.

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

Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель. Материалы, размещенные в рубриках «Достижения», «Точка зрения», «Поздравляем», публикуются на правах рекламы.

Газета «Строительный Еженедельник. Ленинградская область» зарегистрирована Северо-Западным ОМТУ Министерства РФ по делам печати, телерадиовещания и средств массовых коммуникаций.
Свидетельство ПИ № ФС 77-42248.

Типография:
ООО «Техно-Бизнес»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113
Тираж – 6000 экземпляров
Заказ № 124
Подписано в печать по графику 22.07.2016 в 17.00
Подписано в печать фактически 22.07.2016 в 17.00



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

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

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



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

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

НОВОСТИ

Перестановки
в «Эталоне»

Михаил Светлов / Девелоперский холдинг Etalon Group провел ряд кадровых перестановок в управленческом аппарате. Впервые председателем совета директоров компании избран Дмитрий Заренков, сын основателя холдинга Вячеслава Заренкова. А сам основатель вернулся к оперативному управлению и занял пост генерального директора Etalon Group.

Кадровые перестановки в руководстве Etalon Group совет директоров компании принял на прошлой неделе. Главная новость – Вячеслав Заренков впервые с 2008 года покинул пост председателя совета директоров компании и стал ее генеральным директором. Новым председателем совета директоров Etalon Group назначен его сын Дмитрий Заренков. Этим перестановки не ограничились. Бывший генеральный директор холдинга Антон Евдокимов в статусе вице-президента возглавил блок холдинга по развитию новых направлений бизнеса. Дело в том, что Etalon Group разрабатывает новую стратегию. Холдинг намерен диверсифицировать бизнес через развитие в новых регионах, в том числе за рубежом, и выход в новые сегменты рынка недвижимости. Антон Евдокимов будет курировать эту работу.

В компании также сообщили, что совет директоров утвердил на посту финансового директора холдинга Виктора Васенева, который сменил Бориса Светличного, покинувшего должность по семейным обстоятельствам. А бывший директор департамента корпоративных инвестиций Etalon Group Кирилл Багаченко стал вице-президентом Etalon Group и будет отвечать за взаимодействие компании с рынками капитала, сделки M&A и работу с инвесторами. Все кадровые изменения вступят в силу 1 августа 2016 года.

Комментируя принятые советом решения, Вячеслав Заренков отметил, что перед компанией открываются новые возможности для роста. «В 2014 году мы смогли быстро адаптировать бизнес Etalon Group к новым экономическим реалиям и вернуться на траекторию роста. В первом полугодии этого года мы поставили рекорд продаж жилья. Но ситуация на рынке остается непростой. С одной стороны, мы должны действовать осмотрительно, а с другой – в этот период открываются интересные возможности для развития», – подчеркнул он.

Холдинг Etalon Group – один из крупнейших девелоперских холдингов России. Бизнес в 1987 году создал и возглавил Вячеслав Заренков. Сначала компания называлась ЗАО «Лен-СпецСМУ». Позднее была преобразована в группу «Эталон». Сейчас семья Заренковых контролирует 44,1% компании. Еще 16,4% у инвестиционного фонда Baring Vostok, 7,7% – в собственности менеджмента компании, а 30% – в свободном обращении. В 2011 году «Эталон» успешно провел IPO на Лондонской бирже (привлек 500 млн USD на развитие). С момента создания компания ввела в эксплуатацию 5 млн кв. м недвижимости. В компании работает 5 тыс. сотрудников, сеть продаж охватывает 36 городов России. Выручка в 2015 году составила 42,4 млрд рублей, EBITDA – 7,7 млрд рублей.

«Мортон» вышел
на «Самсон»

Максим Еланский / ГК «Мортон» совместно с Московским индустриальным банком застроит бывшую территорию мясоперерабатывающего завода «Самсон». Для крупного столичного девелопера это первый проект в Петербурге. ➔

Группа компаний «Мортон» на прошлой неделе официально презентовала свой проект – жилой комплекс «Две столицы». Возводиться он будет в Московском районе города на площади в 53 га бывшей территории мясоперерабатывающего завода «Самсон».

В рамках первой очереди компания намерена за три года построить четыре 17-этажных корпуса комфорт-класса на 2420 квартир, что в суммарном выражении равно 121 тыс. кв. м жилья. Полностью же проектом предполагается возвести 450 тыс. кв. м жилой недвижимости и 300 тыс. кв. м коммерческой. В среднесрочной перспективе на территории квартала будут построены две школы, три детских сада, поликлиника.

Для московской ГК «Мортон», одного из крупнейших девелоперов столицы, это первый проект в Петербурге. Хотя ранее компания пыталась прорваться в Северную столицу через рынок госзаказа. В частности, участвовала в конкурсе на строительство Академии танца Бориса Эйфмана, но не была отобрана.

«Мы долго присматривались к Петербургу. Изучали различные возможности появления в городе. Считаем проект «Две столицы» перспективным. За счет своей территориальной локации, типа застройки он должен быть интересен покупателям», – считает вице-президент ГК «Мортон» Олег Колченко.

Девелопер также сообщил, что равноценным партнером проекта на «Самсоне» является Московский индустриальный банк. Он профинансирует строительство первой очереди комплекса, открыв строительной организации кредитную линию на сумму 2 млрд рублей. Общая сумма вложений в проект составит 30 млрд рублей.

Отметим, что именно Московскому индустриальному банку принадлежит большая часть земли «Самсона». Кредитная организация получила ее в начале 2000-х, после банкротства предприятия за долги по кредитам. С 2014 года банк через РАД пытался продать небольшими участками. Купить 1,4 га территории успела компания «Лидер групп». Застрой-



Олег Колченко считает, что «Мортон» за пять лет может занять лидирующие позиции в Петербурге

щик сейчас возводит на своем участке ЖК «Сириус». 2,5 га приобрела компания из Архангельска «Аквилон-Инвест». Она на своей площадке начала строительство комплекса на 150 тыс. кв. м жилья.

Советник президента по инвестиционно-строительной деятельности Московского индустриального банка Александр Сабаев рассказал, что для кредитной организации одним из приоритетных направлений бизнеса является инвестирование в строительство. «По «Самсону» было принято решение не продавать землю по кусочкам, а реализовать собственный масштабный проект в партнерстве с крупным и серьезным девелопером. Таковым мы считаем ГК «Мортон», с которой успешно сотрудничаем более 10 лет», – сообщил он.

Стоит добавить, что ГК «Мортон» строит серьезные планы на Петербург. Компания в течение небольшого времени намерена занять лидирующие позиции на рынке. Также рассматривает возможность

открытия своего домостроительного производства.

По словам Олега Колченко, даже не обладая тем административным ресурсом, которым располагают местные застройщики, в течение пяти лет компания твердо намерена выйти в лидеры. «Конечно, говорить о проектах-миллионниках пока рано. Нужно изучить спрос и получить обратную реакцию от покупателей. Но та стратегия, которой мы планируем придерживаться, поможет нам успешно конкурировать», – подчеркнул он.

цифра

30 млрд

рублей – объем инвестиций в строительство всех очередей ЖК «Две столицы»

Прогулки по «Смольному»

Ольга Кантемирова / ЖК «Смольный парк» от Группы ЛСР ввели в эксплуатацию. За время реализации проект претерпел изменения: был сделан акцент на жилье и уменьшена плотность застройки.

«Смольный парк» расположен недалеко от Смольной наб. на участке 8,5 га. Он включает в себя девять жилых 8-этажных домов на 530 квартир общей площадью 62,5 тыс. кв. м. В комплекс также входят четыре офисных здания, занявшие реконструированные особняки, а также корпус на 190 квартир, выстроенный между Лафонской и Орловской ул.

Строительство первой очереди комплекса началось в 2008 году. В эксплуатацию она была сдана в 2012 году. В конце июня этого года разрешение на ввод в эксплуатацию было выдано на три последних корпуса второй очереди.

Как сообщил автор проекта, руководитель архитектурного бюро «Земцов, Кондиайн и партнеры» Юрий Земцов, за время работы в проект вносились изменения. Изначально планировалось строить жилье с большей плотностью, а рядом должен был находиться большой бизнес-центр. Однако кризис 2008 года поменял планы, и такое количество офисных

площадей перестало быть востребованным. Поэтому было решено сделать акцент на жилье, уменьшив плотность застройки. «Дома не стоят по принципу «окно в окно», поэтому из квартир открываются лучшие виды», – подчеркнул Юрий Земцов. По мнению регионального директора по реализации недвижимости Группы ЛСР на Северо-Западе Юлии Ружицкой, главными плюсами проекта являются локация, экологические показатели и видовые характеристики квартир. Однако такие «бонусы», а также готовность объекта отражаются на стоимости «квадрата». Она колеблется от 157 до 499 тыс. рублей.

«Верхняя» цена приходится на видовую квартиру с высотой потолков 3,45 м. В проекте представлены квартиры от двух до пяти комнат, которые сдаются с черновой отделкой. Сейчас на продажу выставлены 109 квартир, площадь которых составляет 54–280 кв. м. По мнению доцента СПбГАСУ, члена Градостроительного совета Петербурга Владимира Линова, проект хорошо вписался в окружающую среду: «Без дополнительного декора и классических элементов созданы очень сложные фасадные композиции, которые по насыщенности деталями и цветом не уступают классической исторической архитектуре».

Фото: Никита Крючков



РСС попросит Минстрой возобновить заседания межведомственной группы, работавшей над поправками в 214-ФЗ

Закон о дольщиках предлагают доработать

Игорь Фёдоров / Представители строительной отрасли опасаются, что поправки, принятые к закону о долевом строительстве, не смогут в полной мере защитить всех дольщиков и затруднят работу строителей. ➔

На прошлой неделе в здании правительства Ленобласти состоялось заседание Российского союза строителей. Президент РСС Владимир Яковлев обратил внимание собравшихся, что проблемами строительной отрасли озаботились чиновники самого высокого ранга. «Вы знаете, что в мае прошел госсовет, позднее был принят целый пакет законодательных актов», – констатировал господин Яковлев.

Основной темой совещания должно было стать обсуждение будущего страхования ответственности перед дольщиками и формирование компенсационных фондов. Однако в каждом выступлении слышалось, что принятые в июне 2016 года

поправки в закон об участии в долевом строительстве требуют доработки. Например, действие компенсационных фондов пока распространяется только на участников долевого строительства. Это не касается ЖСК и других форм коллективного строительства.

Наиболее ярким стало выступление генерального директора ЗАО «47 ТРЕСТ» Михаила Зарубина. По его словам, в декларативной части закон написан безупречно, что нельзя сказать о местах, где прописаны механизмы реализации. «Тут в самом главном и будут проблемы», – предупредил он. Отведенных пяти минут оратору было недостаточно.

Строитель с многолетним стажем обозначил основные грядущие трудности. «Я уже не доживу, когда примут закон о защите застройщиков», – заявил господин Зарубин. По его словам, борьба с таким негативным явлением, как обманутые дольщики, поставила строительные компании в очень жесткие рамки. «Хотя проблемными можно назвать от силы 5% компаний», – заявил он.

В свою очередь, директор объединения строительных компаний «Союзпетрострой» Лев Каплан выразил обеспокоенность судьбой общественных организаций. «Такой ситуации не припомню», – заявил Лев Каплан. По его сло-

вам, отток членов в общественных организациях приобрел массовый характер. По его мнению, виной тому СРО, которые взяли на себя роль общественников.

Тема страхования и создания компенсационных фондов в долевом строительстве обладает серьезным дискуссионным потенциалом. К однозначному мнению собравшиеся так и не пришли. По словам председателя Комитета по взаимодействию застройщиков и собственников жилья Российского союза строителей и генерального директора СРО Союз «Строители нефтяной отрасли Северо-Запада» Виолетты Басиной, идея формирования компенсационного фонда была реализована в СРО два года назад и хорошо себя зарекомендовала. В свою очередь директор департамента по финансам группы «КНАУФ СНГ» Торстен Шуберт считает, что строительная отрасль нуждается в страховщиках, и в большей части это важно для самих застройщиков. Однако он добавил, что это в менталитете российского бизнеса – постоянно экономить на страховании ответственности.

Советник председателя правления по стратегическому развитию НО «ПОВС застройщиков» Андрей Шелковский напомнил, что поправки в закон не отменяют обязательное страхование, хотя в Минстрой и говорят, что внесут соответствующие поправки в Думу осенью. По мнению господина Шелковского, обязанность платить взносы в компенсационный фонд и страховать ответственность у строителей остается. В итоге было принято решение обобщить все замечания и направить их в Минстрой. А для реализации законодательных актов возродить межведомственную рабочую группу, которая дорабатывала 214-ФЗ.

КСТАТИ

На текущем заседании из членов РСС были исключены пять компаний. Две из них – страховые. «Свиисс-Гарант» прекратил свою деятельность, а «Страховая компания «Согласие» отчислена с формулировкой «за несоблюдение уставных требований по оплате членских взносов». Другими словами, из-за потери интереса к строительной отрасли.

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

АСН-инфо
Агентство строительных новостей



Историческая новизна

Ольга Кантемирова / «ЮИТ» продолжает строить ЖК «Смольный проспект»: капремонт в исторических зданиях завершен, в новых корпусах спустя два года достроили подземный паркинг. По мнению экспертов, на фоне других проектов в этой локации проект выглядит выигрышно, но продаваться квартиры будут неспешно.

О сложностях и особенностях первых двух лет реализации проекта сообщили представители застройщика в минувшую среду.

ЖК «Смольный проспект» – это три корпуса нового строительства и три исторических здания, в которых был проведен капитальный ремонт. Комплекс занимает участок площадью 2,9 га, ограниченный Смольным пр., Смольной

наб., Тульской ул. и ул. Бонч-Бруевича. Объем инвестиций в проект составил 8,4 млрд рублей.

В исторических зданиях высотой в 4-5 этажей будет элитное жилье. Во время проведения работ, по словам начальника отдела маркетинга продукта компании «ЮИТ Санкт-Петербург» Марии Куksа, оригинальные фасады XIX – начала XX веков были полностью сохранены. Семиэтажные новые кирпично-монолитные дома рассчитаны на 395 квартир бизнес-класса. Общая площадь квартир – 41,6 тыс. кв. м. Проект разработан испанской мастерской Taller de Arquitectura под руководством архитектора Рикардо Бофилла. Генпроектировщиком выступила петербургская фирма «Ретро».

По словам начальника строительной площадки ЖК

Михаила Медведовского, основная сложность строительства заключалась в возведении двухуровневого подземного паркинга, рассчитанного на 754 машино-места. Глубина под сооружение составила 9 м от планировочной отметки грунта. «Конструкции будущего паркинга примыкали к фундаменту жилых домов. Важно было не допустить подвижек грунта вокруг котлована, чтобы существующие

жилые дома не получили деформацию фундамента», – объяснил Михаил Медведовский. В итоге периметр котлована было решено укрепить 24-метровым шпунтом, который заказали из Люксембурга, и внутренней двухъярусной распорной системой. Кроме того, для снижения влияния на грунт строители действовали поступательно – котлован под парковку был разделен на 15 захватов, каждый

из которых разделили еще на пять этапов. В результате подземное строительство паркинга продолжалось два года. За это время было вывезено 134,5 тыс. кубометров грунта, использовано 56,5 тыс. кубометров монолитных конструкций. Как объяснил начальник отдела маркетинга анализа «ЮИТ Санкт-Петербург» Вадим Лавров, в данной локации у проекта есть шесть ЖК – конкурентов. По два у SetCity и ЛСР, а также от компаний «Балтийская коммерция» и «Стимул СКТ». Средняя цена

за «квадрат» колеблется от 173 до 342 тыс. рублей. Средняя стоимость 1 кв. м в проекте «ЮИТ» – 206 тыс. рублей. В целом, по словам Вадима Лаврова, динамика спроса в сегментах комфорт, бизнес и элит в этом году возросла. Если в I квартале 2015 года объем продаж составил 15 тыс. кв. м, год спустя уже был – 32 тыс. кв. м. Сейчас на стройплощадке работают 380 человек. Во время отделочных работ планируется увеличить их количество до 800. Сдать ЖК планируется в декабре 2017 года.

МНЕНИЕ



Ольга Ананишнова, директор департамента долевого строительства АН «АРИН»:

– Это проект для жизни, не для пафоса. За последние несколько лет я не помню, чтобы вводились ЖК, когда вместе с новым строительством продаются капитально отремонтированные исторические здания. В то же время для такого уровня

покупателей важно наличие зеленых зон. Поэтому для «совсем элитного жилья» больше подходит Крестовский остров. А вот квартиры бизнес-класса в этом ЖК вызовут интерес. В целом такие сделки часто реализовываются годами, в одночасье квартиры проданы не будут.

В первом полугодии 2016 года Смольный утвердил 17 ППТ

На прошлой неделе состоялась коллегия городского Комитета по градостроительству и архитектуре, посвященная итогам работы ведомства за полугодие.

В первом полугодии комитету удалось совершить почти 78% госзакупок и законтрактовать 75% поставок, сообщает портал **asninfo.ru**. Уровень освоения комитетом бюджетных средств за первое полугодие – 46,7%. Комитетом подготовлено 709 градостроительных планов земельных участков, 141 решение по подготовке документации по планировке территории, утверждено 17 проектов планировки территорий, рассмотрено 148 объемно-планировочных решений. В Автоматизированной системе управления градостроительной деятельностью размещено 10 320 документов, в качестве пользователей зарегистрировано 1200 человек.

Также комитетом было подобрано 44 земельных участка для реализации адресно-инвестиционных программ Петербурга.

У Елисеевского магазина новый владелец

Как сообщает портал **asninfo.ru**, город заключил договор о продаже Елисеевского магазина с компанией, которая с 2010 года арендует это здание.

По информации городского Комитета имущественных отношений комитет, «выполняя требования федерального законодательства, дающего возможность малому и среднему бизнесу выкупать арендуемые помещения», подготовил распоряжение о приватизации. В нем прописана обязанность покупателя Елисеевского сохранить назначение здания в качестве продуктового магазина.

Здание Елисеевского магазина было оценено в 810,5 млн рублей.

С учетом затрат на реконструкцию окончательная стоимость магазина составила 740,2 млн рублей. Покупатель – ООО «Магазин купцов Елисеевых» – будет вносить эту сумму в городской бюджет в течение пяти лет.

Застройщик ЖК «Ванино» будет объявлен в розыск

В правительстве Ленобласти состоялась встреча с дольщиками и собственниками квартир первой очереди в ЖК «Ванино» в Низино, передает портал **asninfo.ru**.

Как рассказал Михаил Москвин, заместитель председателя правительства Ленинградской области по строительству, у большей части дольщиков финансовые требования. Они не хотят достройки, а хотят вернуть деньги по договорам ДДУ: «Дольщики высказали требования, чтобы были наказаны ответственные за срыв сроков. По их данным, руководитель компании-застройщика скрывается в Эстонии. Мы обратимся в прокуратуру и в ГУВД с соответствующим заявлением». Напомним, малоэтажный жилой комплекс «Ванино» находится в Ломоносовском районе Ленобласти. Всего планировалось возвести 99 сити-вилл и 145 коттеджей. Квартиры в первой и второй очередях реализованы полностью, в третьей продано 25% жилья. В данный момент стройка остановлена.

Без ППТ, но с градпланом

Анастасия Лаптёнок / Градсовет Ленобласти одобрил эскиз застройки жилого квартала в черте границ города Коммунар. Застройщику – компании «СНВ Северо-Запад» – выдадут градплан, несмотря на то что проект планировки для данной территории де-юре не существует. ➔

Компания «СНВ Северо-Запад» построит 157 тыс. кв. м жилья в городе Коммунар Гатчинского района Ленобласти, рядом с уже возводимым малоэтажным ЖК «Город детства». Для этого администрации поселения придется принять новый проект планировки территории с учетом предложенного эскиза застройки. Такие уступки – результат взаимодействия застройщика с региональной властью. У областного Комитета по архитектуре и градостроительству было много претензий к предыдущему ППТ этого участка. Основная касается присоединения мест-

Так, в процессе проектирования архитекторы заменили сквозную автомобильную магистраль внутри участка застройки пешеходным бульваром и предусмотрели перспективное расширение региональной дороги.

К технико-экономической составляющей эскиза значительных замечаний не нашлось. Например, Росприроднадзор по СЗФО «обиделся» на то, что при разработке проекта не были учтены пути миграции животных. Куда более оживленную дискуссию вызвала «эстетическая» часть проекта.

Эскиз застройки может лечь в основу новых планировочных решений и изменения наиболее важных нормативных показателей для развития данной территории

ных дорог к региональной трассе. По словам председателя Комитета по архитектуре и градостроительству Ленобласти Евгения Домрачева, в последнем ППТ это требование было проигнорировано, и теперь комитет готовит предписание об отмене текущего проекта планировки.

«Застройщик вышел к органам власти с инициативой рассмотреть эскиз застройки, который может лечь в основу новых планировочных решений и изменения наиболее важных нормативных показателей для развития данной территории», – объяснил заместитель генерального директора АО «Архиград» Сергей Белов, представляя эскиз застройки на Градостроительном совете.

«Учитывая, что у нас принята программа «Светофор» и мы должны сдавать с опережением соцобъекты, у меня предложение: перенести школу и детский сад южнее, вместо второго квартала, – заключил заместитель председателя Комитета по архитектуре и градостроительству Владимир Демин. – И тогда не получится, что застройщик сейчас построит два квартала и соцобъекты оставит на потом, а это «потом» может не наступить».

Глава архитектурного бюро «Матвеев и К» Игорь Матвеев предложил открыть выход из микрорайона к зеленой зоне и ручью, к которым выходит южная часть застройки. Дважды звучало мнение поддерживать структуру диагонального распо-

ложения домов, как в ЖК «Город детства», и не закрываться от рекреационной зоны многоэтажными паркингами.

Евгений Домрачев сошелся во мнении с коллегами в том, что школа и спортивная площадка органично встанут не внутри, а в конце микрорайона, открывая таким образом выход к зеленой зоне соседней территории. В итоге на эскиз было дано добро. «Градплан на первую очередь строительства выдадут, но при условии, что проектировщик доработает эскиз с учетом замечаний Градсовета», – высказался главный архитектор Ленобласти. При этом инвестор должен оперативно подготовить документы и подать заявку о разработке нового проекта планировки.

«Основная задача – это дорога, в предыдущем ППТ не были учтены даже красные линии дороги регионального значения, что создавало риск того, что новые дома буду построены слишком близко к дороге и для ее возможного расширения у нас просто не будет территории. Эта опасность сейчас ликвидирована, и развитие этого комплекса должно пойти, не нарушая общего развития дорожной сети», – резюмировал заместитель председателя правительства Ленобласти по строительству Михаил Москвин.

цифра

5243

жителя – проектируемое население нового микрорайона

На новой высоте

Екатерина Сеницына / На прошлой неделе в городском Комитете по градостроительству и архитектуре состоялось заседание Градостроительного совета в новом составе. На суд архитекторов были представлены концепции застройки жилых кварталов на Парашютной и Магнитогорской улицах.

Открыл заседание Владимир Григорьев, председатель Комитета и главный архитектор города, отметив, что это первый Градсовет, на котором будут рассмотрены проекты с превышением базовой высоты застройки в 40 м. Напомним, что базовая высота застройки определена в ПЗЗ, принятых в конце июня текущего года. Также в ПЗЗ определены территории, на которых возможно превышение высоты до установленных значений. Одной из задач Градсовета стала оценка возможности превышения высотных параметров застройки и оказываемого влияния на качество городской среды. На повестку дня был вынесен вопрос рассмотрения концепции строительства жилого дома

со встроенным объектом дошкольного образования и встроенными коммерческими помещениями. Участок застройки (в составе утвержденного ППТ кв. 75А и 78А района Каменка) расположен в Приморском районе и вытянут вдоль Парашютной ул. по направлению к КАД. Заказчиком проекта является собственник участка Валерий Жоров, проектной организацией – ЗАО «Земцов, Кондиайн и партнеры». Архитектор Юрий Земцов сообщил, что на земельном участке планируется строительство трех точечных жилых 24-этажных корпусов, объединенных 2-этажной платформой со встроенным детским садом на 120 мест. Общая площадь трех 75-метровых башен составит порядка 30 тыс. кв. м. Жилые корпуса развернуты по отношению к улице, их меридиональное расположение позволяет обеспечить нормативную инсоляцию и естественную освещенность квартир, а также подчеркнуть движение по вылетной магистрали из города, одновременно создавая акцент на въезде в город.

Следует отметить, что на данном участке проходит ЛЭП, которая не

будет затронута при строительстве – под линиями предполагается расположить паркинг. Членами совета была отмечена правильная рациональная планировка и соответствие Генеральному плану города и ПЗЗ, где отклонение по высоте для данной территории предусмотрено в границах до 80 м. Предполагаемая высота комплекса оправдана с учетом сложившейся высотной застройки района. Вторым вопросом стало рассмотрение концепции жилого комплекса на Магнитогорской ул. Заказчиком проекта является ООО «Бонава Санкт-Петербург», проектной организацией – ООО «АйДи». Территория проектирования находится в месте излучины реки Охты. Природный ландшафт дополняют объекты культурного наследия: памятник классицизма усадьба

«Уткина дача» и башня на территории завода «Знамя Труда». Вдоль реки Охта размещена пешеходная общественная зона, на проект благоустройства которой планируется провести конкурс. В работе использованы разнообразные типы жилых домов: от многоквартирных до односемейных, нового типа жилья – «городской особняк». Превышение высотных параметров до установленных ПЗЗ 48 м присутствует вдоль Магнитогорской ул. и пр. Шаумяна и в точечных домах внутри квартала. Градообразующие линии сформированы линией берега реки Охта и лучами, сходящимися в фокусе на реке Оккервиль в месте расположения усадьбы «Уткина дача». Также в композиции нашли отражение коридоры видимости на объекты культурного наследия.

В итоге:

Членами Градсовета были отмечены: комфортная плотность размещаемого жилья, высотные параметры, не превышающие требования ПЗЗ, необходимость внести разнообразие в монотонный и однообразный фасад. В целом были даны подробные рекомендации по доработке проекта.

КВАРТАЛЬНЫЕ преимущества

В последние годы города Кировск и Шлиссельбург в Ленинградской области стремительно развиваются. Жить здесь стало не только комфортно, но и престижно. Теперь, проезжая по Ладожскому мосту, можно видеть шикарные новостройки, выстроившиеся вдоль берега Невы. Одно из лакомых мест на берегу реки занимает крупный жилой комплекс от компании «БалтСтройКомплект» (БСК).

Компания хорошо зарекомендовала себя на рынке и представила в Кировске принципиально новый тип жилья эконом-класса под торговой маркой «КВАРТА». Благодаря удобному расположению и развитой инфраструктуре Кировска многие уже обзавелись квадратными метрами в новостройке.

Новый городской ландшафт

В течение долгого периода времени приоритетными направлениями деятельности компании были инвестирование в строительство, поставка строительных материалов, ведение общестроительных и отделочных работ, выполнение функций генподрядчика, заказчика и застройщика. С 2005 года компания «БалтСтройКомплект» приступила к реализации собственной программы по строительству принципиально нового типа жилья эконом-класса под торговой маркой «КВАРТА». Пять домов «КВАРТА» уже приняли своих жильцов. Это два дома на Луговой ул. и один на ул. Кирова в Шлиссельбурге и три дома в Кировске. Все дома были введены в эксплуатацию точно в срок.

Жилье в крупных населенных пунктах Кировского района, таких как Шлиссельбург и Кировск, по мнению экспертов, сегодня очень востребовано. Этому способствует начавшееся несколько лет тому назад полномасштабное строительство с одновременным благоустройством городской среды. Причем потенциальные потребители предъявляют к застройщикам достаточно жесткие требования. Критерии, которыми руководствуются сегодня потребители в Шлиссельбурге и Кировске, совпадают с теми, которые определяют выбор жилья и в Петербурге. Это качество строительства, надежность застройщика, удобство планировок, видовые характеристики, локация и развитая инфраструктура: школы, детские сады, медицинские учреждения и т. д. Жилье эконом-класса традиционно пользуется большим спросом, а объекты под маркой «КВАРТА» характеризуются не только доступной ценой, но также высоким качеством строительства и полной отделкой.

Финансовой доступности объектов «КВАРТА» во многом способствует то обстоятельство, что застройщик работает с жилищными сертификатами и материнским капиталом. Покупатели квартир в таких домах могут получить ипотечный кредит в девяти городских банках, в том числе по программе государственного субсидирования со ставкой от 11,8% годовых. Существуют также различные акции, скидки и беспроцентная рассрочка. «Мы предоставляем такие условия, чтобы каждый покупатель мог найти что-то выгодное именно ему. Наше правило – индивидуальный подход к каждому клиенту», – говорят в «БСК».

Обязательные условия

Поскольку застройщик привлекает средства только по 214-ФЗ, это гарантирует установленный порядок ввода объектов, ответственность перед частными инвесторами – физическими лицами за несоблюдение сроков строительства. Кроме того, как подчеркнули в компании «БалтСтройКомплект», на всех объектах «КВАРТА» обязательными являются выполнение технических условий по подключению к сетям и оплата инвестиционной части по формированию резерва мощностей в полном объеме и в соответствии с графиком.

На данный момент «БалтСтройКомплект» активно строит три жилых дома:

- 3-й пусковой комплекс жилого комплекса по адресу: г. Кировск, Набережная ул., 19 (срок сдачи – IV квартал 2016 года);
- 4-й пусковой комплекс жилого комплекса по адресу: г. Кировск, Набережная ул., 19 (срок сдачи – I квартал 2018 года);
- жилой дом по адресу: г. Шлиссельбург, ул. Кирова/Пролетарская ул. (срок сдачи – IV квартал 2017 года).

Все расходы по регистрации договоров долевого участия застройщик берет на себя. Дома «КВАРТА» пользуются у местных жителей большой популярностью благодаря высокому качеству строительства и удобным планировкам.

цифры и факты об ООО «БалтСтройКомплект»

9 апреля 2002 года – дата основания ООО «БалтСтройКомплект».

Учредитель и генеральный директор – Сельянов Станислав Рудольфович.

С 2005 года компания приступила к реализации собственных проектов строительства жилья под торговой маркой «КВАРТА».

В 2007 году введен в эксплуатацию жилой дом по адресу: г. Шлиссельбург, Луговая ул., 4, корп. 1. **В 2008 году** введен в эксплуатацию жилой дом по адресу: г. Шлиссельбург, Луговая ул., 4, корп. 2.

В 2011 году введен в эксплуатацию жилой дом по адресу: г. Шлиссельбург, ул. Кирова, 5.

В 2013 году введен в эксплуатацию жилой дом по адресу: г. Кировск, Набережная ул., 17.

На стадии строительства находится жилой комплекс, состоящий из четырех пусковых комплексов, по адресу: г. Кировск, Набережная ул., 19. **В 2015 году** введен в эксплуатацию 1-й пусковой комплекс. **В 2016 году** введен в эксплуатацию 2-й пусковой комплекс.

В 2014 году начато строительство жилого дома по адресу: г. Шлиссельбург, ул. Кирова/Пролетарская ул. Срок сдачи – IV квартал 2017 года.

Рынок недвижимости в настоящее время не так стабилен, как хотелось бы потенциальным покупателям жилья. Но именно сейчас люди стараются с умом вложить накопленные средства, чтобы деньги работали, а не лежали мертвым грузом, который может в итоге обесцениться. Несмотря на сложную экономическую и политическую ситуацию в стране, компания «БалтСтройКомплект» чувствует себя уверенно среди конкурентов благодаря своему большому опыту в строительной сфере. «БалтСтройКомплект» всегда сдавал свои объекты вовремя, ни разу не задерживая сроки ввода домов в эксплуатацию. Застройщик работает только по 214-ФЗ, который позволяет защищать интересы дольщиков.

Летние акции

Цены на квартиры в объектах «БСК» более чем демократичные – от 1,3 млн рублей.

В самый разгар лета ООО «БСК» запустило новую акцию: 5% скидка при единовременной оплате и ипотеке на все квартиры в строящихся объектах. А также продолжает действовать беспроцентная рассрочка при первоначальном взносе от 50% на 3-комнатные квартиры в 4-м пусковом комплексе в г. Кировске и на все квартиры в доме в г. Шлиссельбурге.

Помимо этого, хотелось бы отметить, что в готовых домах в г. Кировске на

Набережной ул., 19, сдаются в аренду коммерческие помещения по очень выгодным ценам. Одно из помещений уже арендует ПАО «Сбербанк России».

Правило застройщика – индивидуальный подход к каждому клиенту. Основное преимущество компании в том, что ее знают потенциальные покупатели.

По мнению многих экспертов, города, подобные Кировску и Шлиссельбургу, обладают всеми достоинствами крупных населенных пунктов: развитой инфраструктурой, достаточно емким рынком труда. В то же время жители новых кварталов кроме качества самих объектов получают такие преимущества, как свежий воздух, богатый ландшафт, уютные благоустроенные дворы.

Выбирая надежного застройщика, который хорошо зарекомендовал себя на рынке недвижимости, вы делаете свой вклад в будущее.

bsk
development

КВАРТА
СОВРЕМЕННЫЕ ДОСТУПНЫЕ ТИПЫ ЖИЛЬЯ

Застройщик – ООО «БСК»
Санкт-Петербург, пр. Шаумяна, 10, корп. 1, лит. А
Телефоны отдела продаж: 322-93-73, 952-73-07, 952-73-27
Сайт: www.spbkvartira.ru



г. Кировск, Набережная ул., 19



г. Шлиссельбург, ул. Кирова/Пролетарская ул.

Пикалево: через тернии к индустриализации

Анастасия Лаптёнок / Ленобласть намерена взыскать с экс-подрядчиков индустриального парка «Пикалево» неустойку за сорванные сроки исполнения контрактов. Достаивать производственные площадки будут параллельно с судебным процессом за счет областного бюджета. ➔

Технопарк легкой промышленности в городе Пикалево Бокситогорского района планировалось ввести в эксплуатацию до конца 2016 года, но проблемы с подрядчиками передвинули сроки официального открытия фактически на полгода. Подрядчики отрицают ущерб и просят продлить сроки выполнения еще на шесть месяцев. Но правительство региона больше не хочет ждать.

«Швейный» комплекс – часть индустриального парка «Пикалево», который состоит из четырех участков. Помимо площадки легкой промышленности это завод газового оборудования, тепличный и химический комплексы. Половина из них, несмотря на то что официально парк еще не введен в эксплуатацию, уже успешно функционирует. Но с некоторыми оговорками.

Так, на уже запущенных производствах – тепличном комплексе «Круглый год» и заводе газового оборудования – остались незначительные недоделки по объектам инженерной инфраструктуры, которые не позволяют заказчику (администрации Пикалевского городского поселения) закрыть контракты с подрядчиком, компанией «Строй-Инвест». Контракт на сумму 159,7 млн рублей со сроком исполнения шесть месяцев был заключен в мае 2012 года. «Строй-Инвест» завершил практически все работы, но энергетики не приняли объект из-за большого количества недочетов.

Таким образом, теплицы компании «Круглый год», работают по временной схеме теплоснабжения, так как подстанция все еще не сдана в эксплуатацию. В правительстве региона рассматривают два варианта решения проблемы: взыскать уже выплаченные подрядчику авансы и построить новую подстанцию или выделить средства и ввести строящуюся подстанцию в эксплуатацию.

Сложнее выглядит ситуация с площадкой для легкой промышленности. Контракт на выполнение строительно-монтажных работ первой очереди парка на сумму 226 млн рублей был заключен ОАО «Леноблинновации» (на 100% принадлежит правительству Ленобласти) с компанией ОАО «ВСС». Изначально срок исполнения был назначен на май 2016 года. Затем сроки сдвинулись еще

Индустриальный парк «Пикалево»



на полгода – сдать корпуса должны были к концу 2016 года.

«У нас есть целый комплекс претензий к компании «ВСС». Мы несколько раз проводили совещания в правительстве, вызывали компанию, и нам каждый раз давались новые обещания. Последний раз мы жестко прервали совещание. Бесконечно верить компании, которая оказалось фактически банкротом, мы больше не можем», – комментирует губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко.

Теперь достроить помещения под швейные производства рассчитывают только во второй половине 2017 года. Их перепрофилируют под нужды конкретных резидентов. Проект «перепланировки» выйдет из экспертизы в конце сентября, тогда же будет объявлен конкурс для привлечения нового подрядчика.

Резидентам, заявившимся на площадку еще в 2015 году и уже набравшим штат сотрудников, предлагают размещаться во временных помещениях. «Одна компания со штатом 25 человек уже заехала. Мы рассчитываем, что другие будущие резиденты индустриального парка легкой промышленности также последуют примеру этой компании и уже начнут формировать костяк персонала в Пикалево», – добавляет заместитель председателя правительства Ленобласти, глава Комитета по экономическому развитию и инвестициям Дмитрий Ялов.

Администрация региона готовит претензии к подрядчику в суд, часть материалов направлена в правоохранительные органы и в прокуратуру. По одному из эпизодов возбуждено уголовное дело (работы на сумму порядка 26 млн рублей были оплачены, но не выполнены).

В правительстве Ленобласти рассчитывают взыскать с подрядчика неустойку и финансовый ущерб, но достраивать парк продолжат, не дожидаясь решений суда, на средства регионального бюджета. «Суды могут затянуться на годы, – аргументирует Александр Дрозденко. – Чтобы не останавливать процесс, мы готовы открыть финансирование уже в 2017 году».

По итогам совещания по развитию индустриальных парков на территории Пикалево был подготовлен план-график по устранению недочетов на всех четырех площадках. До 1 октября будет заказана независимая экспертиза, которая подтвердит невыполненные объемы работ компаниями «Строй-Инвест» и «ВСС». По словам губернатора Александра Дрозденко, после 1 октября будут поданы иски в суд о взыскании с компании неустойки и невыполненных объемов работ. Общая сумма будет ясна после экспертизы.

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

мнение



Дмитрий Ялов,
заместитель
председателя
правительства
Ленинградской
области – председатель Комитета
экономического развития
и инвестиционной деятельности:

➔ – Мы заключили соглашение с Фондом развития моногородов – он не только выделяет средства на решение проблем диверсификации промышленности, но и готовит стратегии развития, занимается подготовкой управленческих команд. Сейчас группа специалистов Бокситогорского района проходит обучение в тренинговом центре «Сколково». Мы рассчитываем с помощью образовательной программы решить вопросы с благоустройством городской среды и развитием социальной инфраструктуры.



Сергей Мухин,
глава
администрации
Бокситогорского
района:

➔ – Все наши градообразующие предприятия нуждаются в обновлении и инвестициях. Задача обучения – подготовить специалистов, которые хорошо ориентируются в современных подходах к решению проблем экономического развития территорий. Мы связываем с этим надежды, что в дальнейшем мы будем легче и более квалифицированно решать проблемы Пикалево и Бокситогорского района в целом.

справка

Общая площадь индустриального парка «Пикалево» составляет 9,4 га, в том числе 6 га свободной территории. В парке предполагается размещение производств IV-V классов опасности: предприятий легкой, пищевой промышленности, производства строительных материалов, сборочных производств. Девелопером индустриального парка выступает ОАО «Инновационное агентство Ленинградской области» (ОАО «Леноблинновации»), на 100% принадлежащее Ленинградской области. Инвестиции в проект составили 241 млн рублей, из них 20 млн предоставил региональный бюджет, остальные средства были выделены из федерального бюджета.

Спортивная среда

Анастасия Лаптёнок / В Бокситогорском районе возводят новые и реконструируют старые спортивные объекты.

Параллельно с развитием индустриальных площадок в Пикалево в Бокситогорском районе последовательно развивают социальную инфраструктуру, особое внимание – спортивным объектам. До конца года в районе будет

на четыре спортивных площадки больше, а в сентябре в районном центре откроется новый ФОК с бассейном. Первая из четырех запланированных в районе спортивных площадок – у Пикалевской школы № 3 – уже успешно функционирует. Футбольное, баскетбольное и волейбольное поля с искусственным покрытием доступны как учащимся школы, так и жителям

близлежащих микрорайонов. В середине сентября будет сдан в эксплуатацию физкультурно-оздоровительный комплекс с бассейном в Бокситогорске. В 2017 году планируется завершить реконструкцию стадиона «Металлург» в Бокситогорске, построенного в 1958 году. Площадь футбольного поля – 7,7 тыс. кв. м, вместимость трибун – до 4 тыс. человек.

«В этом году начнем ремонт стадиона «Металлург», в 2016-м завершим наружные работы, восстановим статую футболиста, сделаем каток, баскетбольную, волейбольную, теннисную площадки. В 2017 году завершим работы по трибуне и подтрибунного пространства – раздевалки, тренерские и прочие помещения, – поделился планами губернатор Ленобласти

Александр Дрозденко. – Стадион фактически получит новое рождение». Но на этом планы областного правительства по развитию территории не останавливаются. Александр Дрозденко озвучил решение поддержать муниципальный бассейн «Пикалево» – один из самых крупных в регионе. Субсидия на его содержание и развитие будет выделена из областного бюджета. Помимо возведения и реконструкции спортивных объектов в Пикалево восстановлены

здание Дома культуры и полностью реконструировано помещение ЗАГСа. «Таким образом, решается двойная задача: создание рабочих мест и реализация экономики, а с другой стороны – организация комфортной среды проживания. Если ее не будет, на вновь созданные рабочие места некому будет приходить», – уверен Александр Дрозденко.

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

Михаил Москвин:

«Самая большая сложность – несоответствие желаемого и возможного»

Татьяна Крамарева / Юридический старт программы «Светофор» ожидается 1 сентября текущего года. О развитии политики региона в строительной сфере и сложностях, которые приходится при этом преодолевать, рассказал Михаил Москвин, заместитель председателя правительства Ленинградской области по строительству. ➔

– Михаил Иванович, как вы оцениваете уровень градостроительных документов, утверждаемых сегодня в Ленинградской области?

– О качестве их подготовки можно судить по тому, что ни один документ, утвержденный с момента перехода соответствующих полномочий на областной уровень, будь то градплан или разрешение на строительство, не был впоследствии отменен. Госстройнадзор выдал около 200 разрешений на ввод и около 50 разрешений на строительство. Ни одно не оспорено. Мы принимаем документы, которые, во-первых, четко выверены с точки зрения закона и идеи которых, во-вторых, можно реализовать и при этом обеспечить комфортное проживание людей.

– Недавно в рамках координационного совета по развитию транспортной системы достигнуто соглашение с правительством Санкт-Петербурга о реализации проектов продолжения Пискаревского проспекта и примыкания к КАД скоростной дороги в створе улиц Фаянсовая – Зольная. Какие еще совместные транспортные проекты в стадии активной проработки?

– Во-первых, это проект соединения кольцевой автодороги с Кингисеппским шоссе. Во-вторых, открытие железнодорожного сообщения между Сертолово и Финляндским вокзалом через станции Песочная и Левашово. Есть решение наблюдательного совета Дирекции по развитию транспортной системы о разработке предпроектной документации по реконструкции для этих целей военной железной дороги. При этом ходить там будет дизель-электровоз, потому что часть пути (от Левашово до Сертолово) не электрифицирована.

Предпроектная документация должна быть подготовлена в нынешнем году. Дальше все будет зависеть от финансирования. Инвестор один – это Северо-Западная пассажирская компания. Поэтому наша задача – разработать документацию, привлечь свое софинансирование. Но в отличие от линии ЛРТ этот проект можно реализовать в ближайшее время.

– Какие федеральные инвестиции на развитие дорожной сети и структуры получат Ленобласть в ближайшей перспективе? Какие заявки готовятся?

– До 1 сентября мы должны завершить работы в части финансирования на общую сумму в 1,5 млрд рублей, выделенного на шесть объектов: четыре путепровода (три в Выборгском районе и один в Гатчине) и две дороги (подъезд к Гатчине-1 и Гатчина – Красное Село). При своевременном завершении этих работ у нас будет больше шансов получить новые федеральные субсидии. Предварительно есть договоренность о софинансировании строительства одного моста – либо через Волхов в Киришах, либо через Свирь в Подпорожье.

Получено положительное заключение федеральной экспертизы по путепроводу во Всеволожске стоимостью более 1,5 млрд рублей. В продолжение нашей

Фото: Никита Крючков



совместной работы с РЖД есть планы по строительству путепроводов в Любани и Волосово. Есть проект расширения дороги КАД – Колтуши и подъезда к Всеволожску. На все эти объекты при наличии документов, которые, надеюсь, будут подготовлены в течение лета, мы будем оформлять заявки на федеральное софинансирование.

– В последнее время активно звучит тема необходимости расширения Колтушского шоссе, обеспечения альтернативных дорог для большей доступности Янино и Всеволожска. Что делается в этом направлении?

Полномочия Комитета госстройнадзора распространены и на заблокированные дома, это примерно 166 домов, среди которых есть проблемные

– Компания СУ-155, по землям которой должна была частично пролегать новая трасса, не дала нам возможности строить подъезд к Всеволожску и развязку КАД – Колтуши по первоначальному проекту. Поэтому пришлось изменять проект, чтобы не задействовать уже тот участок, который проходит по территории СУ-155. Из-за этого мы потеряли почти год.

Измененная проектная документация готова будет в нынешнем году. А вот сроки строительства зависят от Минтранса: без федеральных средств здесь не обойтись.

– Прогнозируете ли вы появление новых обманутых дольщиков в Ленобласти? Какие объекты остаются в перечне проблемных? Как решаются проблемы долгостроев?

– Сейчас у нас официально около 200 обманутых дольщиков, тех, кого таковыми признает федеральный закон. Но на самом деле не все становятся на учет.

Их около 700 – тех, кто не встал. Появляются и новые объекты. Если говорить о завершении строительства проблемных объектов, то стоит упомянуть, что в этом году мы точно введем в эксплуатацию первую очередь жилого комплекса «Нева Сити» в Кировске, который достраивает сам ЖСК за счет реализации свободных площадей. Пока не введен в эксплуатацию объект в Сосново (застройщик – ЖСК «Ул. Никитина, 8»). Люди там уже фактически живут, но до сих пор не оформлены сети. Мы работаем над тем, чтобы и этот объект ввести в эксплуатацию. Надеюсь, из перечня проблемных уйдет и объект ЖСК «Новое Девяткино».

чтобы у него был настрой на завершение строительства.

В ближайшее время работы нам добавится с учетом того, что полномочия Комитета госстройнадзора и экспертизы в области долевого строительства распространены и на заблокированные дома, а это примерно 166 домов на территории Ленобласти, среди которых есть и проблемные. Мы прогнозируем, что с этими изменениями добавится 50-60 обманутых дольщиков.

– Насколько опасной представляется вам деятельность ЖСК в Ленобласти?

– Если ЖСК действует строго в рамках законодательства, то никакой опасности его деятельность не представляет. Хотя мы не устаем повторять: граждане менее защищены, если покупают квартиры путем вступления в ЖСК уже потому, что нарушение сроков ничем не грозит застройщику.

Исключение составляют проблемные объекты. Если обманутые дольщики уже есть, то механизм достройки практически один – организовать кооператив из участников долевого строительства и передать ему объект.

– Вы возглавляете строительный блок в правительстве Ленобласти уже более года. С какими сложностями столкнулись за это время?

– Самая большая сложность – несоответствие желаемого и возможного. Поэтому и приходится вырабатывать такие механизмы, как программа «Светофор», как рассрочка в расчетах с подрядчиком, построившим бюджетный объект, сверх трехлетнего периода бюджетного планирования (это будет применено при заключении договора о строительстве больницы в Сертолово).

– Остается ли у вас время для хобби, семьи, друзей?

– Как любит говорить наш губернатор, кто хочет – ищет возможности, кто не хочет – ищет причины. Самое главное – чтобы близкие понимали, что их желание – одно, а объективные возможности – совсем другое, чтобы было взаимопонимание и баланс взаимоотношений. К счастью, у меня это есть. А хобби... В основном это спорт. Моя любимая игра – хоккей, и 2-4 раза в неделю удается позаниматься.

– А что стало самым памятным событием, связанным с нынешней профессиональной деятельностью?

– Больше всего запоминается, когда человек радуется. Искреннюю радость, единение людей я увидел в пос. им. Тельмана, когда вводился проблемный объект. Яркие впечатления оставляют новые детские сады.

кстати

Власти Ленобласти планируют представить в Госдуму поправки в 214-ФЗ, гарантирующие пострадавшему дольщику реализацию его права на получение жилого помещения.

Эксперимент станет практикой

Татьяна Крамарева / Экспериментальный конкурс профессионального мастерства, недавно проведенный Союзом строительных организаций Ленинградской области (ЛенОблСоюзСтрой), стал резонансным явлением для областного строительного комплекса. Общее мнение: конкурс продолжать, совершенствуя в деталях. ➔

10 специалистов (машинисты экскаваторов и водители погрузчиков) встретились, чтобы побороться за звание лучшего по профессии, в карьере «Манушкино» «Группы ЛСР». И говоря об этих соревнованиях, прежде всего стоит отметить удачный выбор площадки для проведения и вклад ЗАО «ЛСР. Базовые материалы – Северо-Запад» в ее подготовку. «Спасибо огромное организаторам конкурса, которые подготовили такую базу. Без них ничего бы не состоялось», – сказал со своей стороны Алексей Ефимов, главный инженер ООО «Азимут» (входит в ГК «РосСтройИнвест»). Традиционно генеральным информационным партнером конкурсов, проводимых ЛенОблСоюзСтроем, стала газета «Строительный Еженедельник. Ленинградская область».

Целью этого конкурса профессионального мастерства традиционно являлась популяризация рабочих профессий, особенно таких, представители которых, как правило, остаются неизвестными широкой аудитории. «Конечно, то, что сегодня будет здесь происходить, – очень важное событие для всех строителей нашего региона. Мы сочли для себя за почетную миссию участие в этом мероприятии в связи с тем, что основа любой отрасли – рабочие, которые делают фундамент нашего с вами родного региона, родного края», – сказал в приветственной речи Евгений Лубашев, вице-президент Союза организаций строительной отрасли «Строительный ресурс» (главного спонсора мероприятия). А Георгий Богачев, президент ЛенОблСоюзСтроя, признался в своем восхищении людьми, которые заставляют «огромную железную машину разматывать крылышками, как птичка».

С теоретической частью конкурсанты справились даже ранее отпущенного времени. И началась зрелищная практическая часть, во время которой наиболее яркими моментами состязаний среди машинистов экскаваторов стал конкурс по задвиганию спичечного коробка, установленного на бочке, а среди водителей погрузчи-



Соревнования в рамках конкурса «Лучший штукатур» были весьма ответственными для участников, поскольку проходили на объекте

ков – транспортировка бочки, наполненной водой.

Машинисты экскаваторов и водители погрузчиков соревновались одновременно, и это, наверное, единственный аспект конкурса, который, по отзывам участников, стоило бы изменить. «Хорошо бы, чтобы такие конкурсы проводились не только на песчаных карьерах. И хотелось бы посмотреть, как выступал мой напарник в другой номинации», – сказал Александр Трамбович, работник ЗАО «Гавриловское карьероуправление», занявший второе место в номинации «Лучший водитель погрузчика».

Кроме того, прозвучали мнения о том, что хорошо бы, во-первых, давать возможность участникам апробировать технику перед соревнованиями и, во-вторых, расширить состав конкурсантов за счет машинистов менее крупной техники, которая работает не на карьерах, а на строительных площадках. Со своей стороны руководство ЛенОблСоюзСтрой выразило полную заинтересованность в совершенствовании практики проведения конкурсов и подчеркнуло свою открытость для предложений и пожеланий.

Победителями в номинациях «Лучший водитель погрузчика» и «Лучший машинист экскаватора» стали Алексей Жданович (ЗАО «ЛСР. Базовые материалы – Северо-Запад») и Владимир Казаков (ОАО «Управление автомобильного транспорта», Концерн Титан-2) соответственно.

«Я за рычагами с 1975 года. Мы научились на плохой технике, а на этой и вышивать можно», – прокомментировал Владимир Казаков, который, по признанию членов жюри, покорила их выполнением задания со спичечным коробком. «Он, во-первых, сделал хитрость: встал между двух бочек и одним поворотом сразу сделал закрытие двух коробков, сэкономяв время. А после этого он взял и удивил иголкой, вставленной в спичечный коробок, куда вдвел еще и леску», – рассказал Александр Донец, генеральный директор ООО «БЭТ».

Впервые координатором конкурса профессионального мастерства выступила ГК «УНИСТО Петросталь», и участникам были оборудованы рабочие места на строительном объекте одного из корпусов ЖК «ТриДе-вяткино царство». «Все семь конкурсантов

смотрелись очень достойно, порадовало, что они не только мастера своего дела, но и обладают отличными теоретическими знаниями», – прокомментировал Арсений Васильев, генеральный директор «УК Группы «УНИСТО Петросталь».

Со своей стороны Александр Чарковский, главный специалист отдела профессионального образования Комитета общего и профессионального образования Ленинградской области, выразил надежду, что студенты строительных профессий смогут участвовать в подобном конкурсе уже в сентябре-октябре нынешнего года.

Лучшим штукатуром с большим отрывом от соперников по баллам стал Бахридин Нуридинов, представитель ООО «Азимут» (ГК «РосСтройИнвест»). Второе и третье места заняли Вадим Мурадалиев из ООО «Петрострой» и Александр Курсанов из ООО «Строймодерн» (ГК «УНИСТО Петросталь»).

➔ **анонс**

60-й, юбилейный

Празднование юбилейного Дня строителя в Ленинградской области соберет около 300 гостей.

Как сообщили организаторы – правление ЛенОблСоюзСтроя, мероприятие состоится 10 августа на уже традиционной площадке загородного отеля «Райвола» в пос. Рошино и будет включать как официальную часть, так и праздничную концертную программу. Цель, которую ставит перед собой оргкомитет, – создать атмосферу, располагающую к общению деловых партнеров и новым деловым знакомствам.

День строителя в 47-м регионе пройдет под патронатом правительства Ленинградской области и областного Комитета по строительству. Генеральным информационным партнером мероприятия выступит газета «Строительный Еженедельник. Ленинградская область».

мнение



Василий Костица, заместитель генерального директора по строительным материалам «Группы ЛСР»:

➔ – В последние годы мы наблюдаем повышенный интерес сотрудников к конкурсам профессионального мастерства. Наши специалисты принимают участие в соревнованиях городского, регионального и всероссийского масштаба, а также в конкурсах, проводимых самой «Группой ЛСР». Так, например, в конце февраля на строительной площадке жилого комплекса «Южная акватория» был организован отраслевой конкурс «Мастер отделочных строительных работ»: квалификация «Штукатур».

Для специалистов рабочих профессий конкурсы дают уникальную возможность продемонстрировать свои опыт и мастерство, почувствовать здоровую, но в то же время острую конкуренцию. Особенно важны такие мероприятия для специалистов, ориентированных на профессиональный рост и развитие.

Татьяна Николаева, директор по персоналу АО «КОНЦЕРН ТИТАН-2»:

➔ – Чтобы преодолеть нежелание отдельных работодателей направлять своих работников для участия в таких конкурсах, нужно, в первую очередь, больше рассказывать о преимуществах участия в подобных мероприятиях и выгоде работодателя. А во-вторых, сделать участие бесплатным для всех (как в конкурсах ЛенОблСоюзСтроя) либо существенно снизить организационный сбор.



Руслан Юсупов, генеральный директор ГК «АКАДЕМИЯ»:

➔ – У нашего потребителя (потенциального покупателя) из года в год растут требования, а именно акцент расставлен на качество жилья. Соответственно если есть потребность в качественном жилье (продукте), то работодатель обязан работать в этом направлении. А качество продукта напрямую зависит, в нашей отрасли точно, от профессионализма отдельных специалистов. Поэтому либо работодатель уходит с рынка, поскольку не в состоянии конкурировать, либо все-таки работает над качеством. Грамотный работодатель должен это понимать.



Валентина Калинина, генеральный директор ООО «РосСтройИнвест»:

➔ – Участие в профессиональных конкурсах – важное условие положительной мотивации сотрудников на профессиональное становление и самосовершенствование. Работник, участвуя в конкурсе, имеет возможность профессионального развития. Мы всегда поддерживаем инициативу наших сотрудников участвовать в профсоревнованиях, способствуем решению организационных вопросов, поощряем участников и, конечно, победителей.

Смена концепции

Михаил Светлов / Компания бывшего члена совета директоров «РусГидро» Владимира Столяренко построит элитный жилой дом на месте отеля-долгостроя «Северная корона». Инвестиции в проект оцениваются в 4 млрд рублей. ➔

Компания «Северная корона» получила разрешение на строительство жилого комплекса на месте недостроенной гостиницы «Северная корона», расположенной на углу наб. реки Карповки, 31, лит. А, и 39, лит. Б, говорится на сайте службы Госстройнадзора. На участке появится жилой дом общей площадью 33 тыс. кв. м на 259 квартир. В нем предусмотрены подземная автостоянка, встроенный детский сад на 60 мест и коммерческие помещения. Разрешение на строительство действительно по 29 июля 2019 года. Сроки начала сноса отеля не раскрываются. В ООО «Северная корона» от комментариев отказались. По данным СМИ, «Северная корона» в равных долях принадлежит Ольге Туляковой и Владимиру Столяренко. Последний в 2012-2013 годах входил в совет директоров «РусГидро». По оценке Екатерины Запороженченко из Docklands Development, снос недостроя и строительство на его месте элитного жилого комплекса потребуют около 4 млрд рублей инвестиций. Но эксперты рынка не исключают, что ООО «Северная корона» может продать участок с проектом и разрешительной документацией более опытным девелоперам.

Пятно на наб. реки Карповки уже получило в девелоперских кругах Петербурга название «проклятого места». Его безуспешно пытаются застроить с 1988 года. Первую попытку построить там отель предприняла югославская компания, название которой уже никто не помнит. В июле 1992 года были введены экономические санкции в отношении Югославии, и контракт с девелопером расторгли. На площадке остались гнить неиспользованные материалы и оборудование. В 1994 году отель пытался достроить банк «Санкт-Петербург». Но, так и не сдав здание в эксплуатацию, продали в 2004 году «Северную корону» другому



Фото: Никита Кречков



Эксперты рынка не исключают, что ООО «Северная корона» может продать участок с проектом и разрешительной документацией более опытным девелоперам

банку – московскому Еврофинанс Моснарбанку, председателем совета директоров которого в ту пору был Владимир Столяренко. Два года спустя новый собственник подписал соглашение об управлении гостиницей со Starwood Hotels & Resorts, которая собиралась открыть там отель на 322 номера под брендом Le Meridien. Но проект так и не был реализован. О возможности построить на наб. реки Карповки жилье, а не отель, заговорили в 2011 году. Тогда ООО «Северная корона» представило общественности первый проект жилого дома площадью 65 тыс. кв. м на этом месте. Но Градсовет дважды отклонял проект, ссылаясь на разные претензии к его внешнему облику. Согласовать проект удалось только в этом году.

Эксперты считают, что элитный жилой дом в этой локации будет уместен. «Цена жилья в этом проекте может начинаться от 300 тыс. рублей за 1 кв. м. Локация, конечно, очень хорошая», – отметил Павел Бережной, исполнительный директор ГК «С.Э.Р.» «Квартиры здесь будут стоить 230-260 тыс. рублей за «квадрат», – не согласна Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости компании Colliers International в Петербурге. По данным Knight Frank St. Petersburg, во II квартале 2016 года продажи элитного жилья в Петербурге в натуральном выражении выросли на 65%, но по итогам полугодия все равно показали спад на 23% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Жилье на шампиньонах

Михаил Светлов / Группа компаний «ЦДС» Михаила Медведева построит жилой комплекс на участке бывшего шампиньонного завода агрофирмы «Лето» на Пулковском шоссе. Инвестиции в проект оцениваются в 11 млрд рублей.

Сейчас на Московский район приходится 10% строящегося в Петербурге жилья. Но со временем он может стать альтернативой центру города, говорят эксперты. Служба Госстройнадзора и экспертизы выдал ООО «Городские кварталы», входящему в ГК «ЦДС» Михаила Медведева, разрешение на строительство первого жилого дома в новом квартале недалеко от развязки КАД с Пулковским шоссе. Участок площадью 27 га ГК «ЦДС» приобрела минувшей весной у «СВП групп» Дениса Жукова. Ранее на этой территории располагался шампиньонный завод фирмы «Лето». В новом квартале девелопер собирался построить 300 тыс. кв. м жилья.

Но из-за изменения градостроительного законодательства сократил объем застройки до 150 тыс. кв. м. В квартале будут также детсад и школа. «Это очень перспективная территория из-за близости аэропорта и хорошей инфраструктуры. У нас в этом районе уже есть ЖК «Пулковский, 3», строительство которого завершается. Уровнем продаж жилья в нем довольны», – сообщили в дирекции ГК «ЦДС». Объем инвестиций не раскрывается. Но по оценке исполнительного директора ГК «С.Э.Р.» Павла Бережного, вложения застройщика в проект составят около 11 млрд рублей. Эксперты отмечают, что жилье в Московском районе покупается хорошо и стоит дорого. Средняя цена жилья здесь уже на 10-15% выше, чем в общем по городу. И в будущем у района есть все шансы стать альтернативой центру города, говорят эксперты. «Здесь можно построить жилье любого класса, и оно будет востребовано покупателем, потому что район

имеет флер дорогого», – говорит региональный директор по реализации недвижимости на Северо-Западе Группы ЛСР Юлия Ружицкая. «Спрос на жилье здесь достаточно велик. Инфраструктура развита: и торговля, и отдых, и аэропорт Пулково, и КАД – все под рукой. А когда завершится строительство Дунайского путепровода, станет значительно меньше пробок», – добавляет директор по продажам Docklands Development Екатерина Запороженченко. «Транспортная проблема района пока остра. Но уже расширили Пулковское шоссе, сделали подъезды к «ЭкспоФоруму» и развязки на Петербургском шоссе», – отметил Лев Марголин из MirLand Development. Московский район активно застраивается. На его долю, по данным экспертов КЦ «Петербургская недвижимость», приходится 10% строящегося в Петербурге жилья (это третье место в Петербурге после Выборгского и Приморского районов). За последние

пять лет в Московском районе введены в эксплуатацию 62 жилых комплекса на 19 тыс. квартир. В настоящее время здесь строятся 19 жилых комплексов. «В первом полугодии 2016 года на рынок вышло 82 тыс. кв. м нового жилья в Московском районе, а общий объем предложения превысил 300 тыс. кв. м. В ближайшее время начнется строительство еще около 500 тыс. кв. м недвижимости», – говорит руководитель КЦ «Петербургская недвижимость» Ольга Трошева. – Главный драйвер развития Московского района – аэропорт Пулково, вокруг которого активно строятся бизнес-центры, отели, торговые проекты».



КСТАТИ

Основное предложение жилья в Московском районе представлено квартирами класса комфорт, причем 20% предложения приходится на 3-комнатные квартиры.

НОВОСТИ

«Охта Молл» Готовится к открытию

Олег Мейер / Госстройнадзор Петербурга выдал официальное разрешение на ввод в эксплуатацию торгово-развлекательного центра «Охта Молл» в Красногвардейском районе. Объект, до официального открытия которого остается ровно месяц, заполнен на 90%, сообщает пресс-служба концерна SRV.

Строительство ТРЦ в квартале, ограниченном Якорной ул., пр. Шаумяна, Магнитогорской ул. и пр. Металлистов, завершено, продолжают отделочные работы внутри объекта. Его торжественное открытие состоится 27 августа 2016 года.

Инвесторы проекта – финские концерн SRV и фонд Russia Invest. Дизайн ТРЦ был разработан финским архитектурным бюро L Architects Ltd. Общий объем инвестиций в проект составил 205 млн EUR.

Общая площадь ТРЦ «Охта Молл» составляет 148 тыс., арендная – 78 тыс. кв. м. Объект включает два подземных уровня, на которых расположатся паркинг на 2 тыс. автомобилей и гипермаркет, а также четыре наземных этажа, где разместятся более 250 магазинов. Среди якорных арендаторов ТРЦ – гипермаркеты «Лента» и Decathlon, фэшн-операторы H&M, Koton и др. Развлекательные центры будут представлены debutирующими в городе сетями – батутным парком Razgon, детским развлекательным центром «ФэнтазиГрад». Сеть «КАРО» разместит здесь свой флагманский, самый большой кинотеатр в Петербурге. Также здесь появится первое в Петербурге культурно-образовательное пространство на территории торгового центра – «Охта Lab». На площади более 1 тыс. кв. м откроется филиал городской публичной библиотеки им. Маяковского, коворкинг, выставочная зона, кофейня и многофункциональный зал на 250 посадочных мест. Дизайн-концепцию интерьера «Охта Lab» разработало бюро KIDZ. В настоящее время «Охта Молл» заполнен на 90%, из которых 60% – заключенные договоры аренды, еще 30% – предварительные. Для улучшения транспортной ситуации вокруг объекта концерн SRV инвестировал собственные средства в строительство новой дороги, которая получила название Брантовской. Магистраль уже построена и введена в эксплуатацию. До открытия ТРЦ будет реализовано еще несколько проектов, призванных улучшить дорожную ситуацию в районе. Например, запланировано расширение Якорной ул. и частичное изменение схемы движения по ней. Будет организован проезд на парковку торгового центра с пр. Шаумяна, а также запущено два маршрута бесплатных автобусов для посетителей ТРЦ (один из них – от станции метро «Новочеркасская»). Стоит отметить, что район Охты сейчас активно преобразуется. Здесь развивается большое количество жилых проектов от крупных строительных компаний – YIT, NCC, Setl City и др. В ближайшие два года здесь появятся новые квартиры для 28 тыс. семей. Напомним, «Охта Молл» – самый крупный объект торговой недвижимости, ввод в эксплуатацию которого намечен в Петербурге на 2016 год.

Антидепрессивная экономика

Анастасия Лаптёнок / Ленобласть завершила первое полугодие 2016 года увеличением основных показателей экономического развития. Обработывающая промышленность, жилищное и транспортное строительство по итогам первых шести месяцев года показывают уверенный рост. ➔

Общий объем вложенных инвестиций в основной капитал за I квартал 2016 год составил 30,8 млрд рублей и реально увеличился почти на 30% относительно аналогичного периода 2015 года (для сравнения, общероссийский показатель показал снижение на 4,8%).

«Цифры хорошие, но насколько тенденция будет устойчивой – мы увидим в конце года. Основные инвестиции идут в III-IV кварталах. Пока прогнозируемый годовой рост – 5%», – комментирует заместитель председателя правительства Ленобласти Дмитрий Ялов. При этом, по его словам, самым большим препятствием для роста инвестиций остаются проблемы с подключением новых объектов к инженерным сетям. «Это единственная причина, по которой инвесторы, которые приходят в регион, не могут реализовать свой проект. Если бы проблему удалось решить – мы могли бы показать еще более амбициозные цифры», – отмечает глава Комитета экономического развития.

Из общего объема инвестиций в основной капитал около 37% составили инвестиции в обрабатывающие производства, 26% – в транспорт и связь, 16% – в производство и распределение электроэнергии, газа и воды.

Рост инвестиций в обрабатывающем производстве сложился благодаря таким отраслям, как химическое производство и производство нефтепродуктов. Рейтинг возглавила компания ООО «Кинеф» с объемом инвестиций 3,8 млрд рублей (средства были вложены в комплекс производства высокооктановых компонентов бензина; реконструкцию комплекса установки гидроочистки дизельного топлива и керосина Л-24/6; замену оборудования блока установки гидроочистки дизельных топлив ЛГ-24/7). На втором месте – ООО «ЕвроХим» с 500 млн рублей, инвестированных в строительство терминала по перевалке минеральных удобрений.



Дмитрий Ялов: Общий объем строительных работ за первое полугодие составил 32,4 млрд рублей

Свой вклад в рост также внесли ЗАО «Метакхим», «Сименс Технологии Газовых Турбин», строительство комплекса перегрузки наливных грузов «Усть-Луга Oil».

Ожила промышленность и в традиционно депрессивных районах. Так, рост объемов производства показали АО «РУСАЛ Бокситогорский глинозем» и ЗАО «БазэлЦемент Пикалево». «Это непростые предприятия, и нам особенно отранно, что ситуация у них в условиях девальвации улучшилась. Приятно, что на РУСАЛе настроение уже не упадочное, а обсуждаются один за другим проекты по модернизации, по выпуску новых видов продукции,

которые обеспечат конкурентоспособность этих предприятий и рост занятости на них», – отметил Дмитрий Ялов.

Тем не менее ждать новых крупных инвестиций в развитие промышленного производства в отдаленных районах, таких как Лодейнопольский и Подпорожский, не приходится. Одна из причин – малонаселенность этих территорий и, как следствие, отсутствие квалифицированных кадров.

Единственной возможной точкой роста в Лодейнопольском районе остается замороженный проект ЛенГАЭС, прорабатываемый «РусГидро». «Мы верим, что по

мере стабилизации рынка электроэнергии этот проект будет реализован и даст свой эффект в масштабах района», – сказал Дмитрий Ялов.

Рост инвестиций по транспорту в 2016 году обеспечила реализация крупных инвестиционных проектов ОАО «РЖД». Это организация скоростного движения поездов на линии Петербург – Бусловская ОЖД (запланированные инвестиции на 2016 год – 0,9 млрд рублей); комплексная реконструкция участка Мга – Гатчина – Веймарн – Ивангород и железнодорожных подходов к портам на южном берегу Финского залива (инвестиции на 2016 год – 8 млрд рублей); строительство вторых железнодорожных путей и электрификация участка Выборг – Приморск – Ермилово ОЖД (инвестиции – 2,76 млрд рублей).

Общий объем строительных работ за первое полугодие составил 32,4 млрд рублей, реальный рост строительных работ вырос на 3,4% по сравнению с первым полугодием 2015 года. При этом из 1,3 млн кв. м жилья, введенных в Ленобласти за первое полугодие 2016 года, 68% приходится на Всеволожский район.

«Результаты оказались более оптимистичными, чем мы планировали в рамках деятельности нашей антикризисной комиссии в 2014-2015 году, – прокомментировал господин Ялов. – Не скрою, по жилищному строительству у нас были тревожные ожидания».

КСТАТИ

Ленобласть заняла четвертое место в рейтинге Росстата по объемам введенного жилья за первое полугодие 2016 года.

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

Линейные и капитальные

Михаил Светлов / Девелоперы предлагают не считать инженерные сети и прочие линейные сооружения Ленобласти объектами капитального строительства. Это существенно облегчит порядок ввода недвижимости в эксплуатацию и сократит сроки строительных работ. В Петербурге статус линейных объектов изменили минувшей весной.

С предложением не считать сети объектами капитального строительства к губернатору Администрации Ленобласти обратился президент Российской гильдии управляющих и девелоперов (РГУД), глава «ЮИТ Санкт-Петербург» Михаил Возиянов. Он отметил, что сейчас линейные объекты проходят точно такой же путь согласований, как и объекты капитального строительства. На них нужно получать град-

план, заключение экспертизы и разрешение на ввод в эксплуатацию. Хотя в соседнем Петербурге с марта этого года алгоритм согласований линейных объектов изменен. Он стал значительно короче, поскольку теперь не требуется проводить дополнительную экспертизу таких объектов. «Если Ленобласть хочет повысить свою инвестиционную привлекательность, ей тоже стоит скорректировать законодательство. Иначе, выбирая между Ленобластью и Петербургом, инвестор выберет город», – говорит Михаил Возиянов.

Регион готов к реформе

Губернатор Ленобласти Александр Дрозденко идею девелоперов понял и поддержал. Он предложил строительному сообществу подготовить соответствующие

изменения в региональный закон. «Конечно, мы готовы создавать лучшие условия для инвесторов», – подчеркнул он. Заместитель председателя правительства Ленобласти по строительству Михаил Москвин, в свою очередь, сообщил, что упрощенное создание подводных инженерных сетей позволит существенно упростить строительство жилых домов, которые невозможно ввести в эксплуатацию без подключения к таким коммуникациям. Он напомнил, что за первое полугодие этого года в регионе введено в эксплуатацию 1,3 млн кв. м жилья. А годовой плановый показатель для Ленобласти составляет 1,85 млн кв. м. «В настоящий момент строительство жилья ведется на 625 площадках Ленобласти, общая площадь возводимого жилья – 8,9 млн кв. м», – доложил Михаил Москвин. В прошлом году

в Ленобласти, по его словам, было сдано в эксплуатацию 2,3 млн кв. м жилья, что на 22% выше показателей 2014 года. За тот же период темпы строительства в соседнем Петербурге снизились примерно на 7%.

Правильная инициатива

Опрошенные девелоперы инициативу президента РГУД единодушно поддержали. «Это очень правильная инициатива. Для ее реализации нужна только политическая воля. Мы же, в конце концов, живем в одной стране, по одним и тем же законам. В Петербурге на линейные объекты не получают разрешения на строительство, на ввод, не проходят экспертизу. А в Ленобласти все эти нагрузки строители несут сполна. Отмена экспертизы не повлечет существенной

экономии денег, но позволит прилично сократить сроки по строительству сетей и их запуску в эксплуатацию. А время, как известно, тоже деньги», – добавляет генеральный директор ГК «Академия» Руслан Юсупов. Коллегу поддерживает председатель совета директоров группы компаний «Лидер групп» Александр Рассудов: «Сейчас возведение линейных объектов капитального строительства, к которым в том числе относятся дороги, сети электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, выходящие за границы квартальной застройки, регулируется целым рядом федеральных актов. Процедура согласования долгая

и дорогая. Конечно, хотелось бы ее упростить». В качестве примера он привел проект-миллионник «Лидер групп» в Шушарах. «В рамках этого проекта мы взяли на себя обязательство по реконструкции части Пушкинской ул. Сейчас ждем от города ППТ этого линейного объекта, без которого начать реконструкцию не можем», – говорит он. Но в быстрое изменение закона Александр Рассудов не верит. «Если такой документ и появится, то не в ближайшее время. И изменить процедуру только на уровне области вряд ли получится, так как это вопрос больше к федеральным нормотворцам», – заключил он.

цифра

1,85 млн кв. м – плановый показатель ввода жилья для Ленинградской области в 2016 году

В «Аннинский парк» проложили дорогу

Татьяна Крамарева / Автодорога протяженностью около 600 м, соединившая ЖК «Аннинский парк» в д. Куттузи Аннинского сельского поселения Ленинградской области с Красносельским районом Санкт-Петербурга, обошлась компании «УНИСТО Петросталь» более чем в 50 млн рублей. ➔

Это первый пример в Ленобласти строительства застройщиком дороги за границей своего участка на собственные средства, отметил Михаил Москвин, заместитель председателя правительства Ленинградской области по строительству, на открытии рабочего движения по новой двухполосной дороге.

«Застройщик, не дожидаясь правил программы «Светофор», не дожидаясь самой программы, вышел с инициативой по строительству дороги от региональной дорожной сети до своего жилого комплекса», – заявил Михаил Москвин. «Мы видим здесь неформальный подход компании «УНИСТО Петросталь». В Кудрово и Мурино мы точно так же работаем над тем, чтобы в ближайшее время появились дороги, которые будут подключаться к региональной дорожной сети Ленинградской области или федеральной дорожной сети», – добавил он. Стоит отметить, что юридический старт программы «Светофор» еще не состоялся: он планируется в ближайшие месяцы.

В свою очередь, Михаил Козьминых, председатель областного Комитета по дорожному хозяйству, обратил особое внимание на «нетривиальность» выполненных работ. «Есть и пешеходные дорожки, которые, надеюсь, потом превратятся в велосипедные. Наличие освещения тоже многого стоит: в Ленобласти достаточно населенных пунктов, где этого нет. Можно только приветствовать инициативу «УНИСТО Петросталь» и предлагать всем застройщикам поступать так же», – констатировал Михаил Козьминых.



Устойчивая связь с внешней средой придаст проекту комплексного освоения территории «Аннинский парк» новый импульс в развитии

Проект КОТ ЖК «Аннинский парк» реализуется в д. Куттузи с 2013 года. Первый корпус уже заселен. Компания также приобрела по результатам аукциона право на долгосрочную аренду соседнего участка площадью 6 га, площадь застройки может быть увеличена. Построенная до границы с Геологической ул. Петербурга дорога, по мнению Игоря Кулакова, главы Аннинского сельского поселения, как «устойчивая связь с внешней средой,

безусловно, придаст проекту комплексного освоения территории «Аннинский парк» новый импульс в развитии». И, по словам Михаила Москвина, не исключено, что новая дорога продолжится за бюджетный счет. «Дорога является одним из локомотивов развития территории. Будет развиваться – будем строить дальше, конечно», – сказал он, в целом высоко оценив воплощение именно комплексного похода к строительству жилья в Аннин-

мнение



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

➔ – Главный праздник – когда ты можешь сделать подарок кому-то. Собственно, у нас это и происходит: мы дарим новую дорогу жителям уже заселенных и будущих домов. Мы рассчитываем, что этот подарок может получить до 10 тыс. человек. Подарок в виде комфортного проезда, пешеходной дорожки, зеленых зон и освещения – 600 м нового пути. Мы хотим, чтобы эта дорога вела к чему-то хорошему. Поэтому будем стараться, чтобы и жизнь у людей в наших домах была комфортной, чтобы следующие наши дома были лучше предыдущих.

ском сельском поселении, причем не только в рыночном сегменте, но и при возведении объектов в рамках государственных жилищных программ.

Сейчас компания «УНИСТО Петросталь» оформляет право собственности на новый объект дорожной сети с тем, чтобы впоследствии передать его муниципалитету. Ожидается, что выполнение необходимых формальностей займет минимум два-три месяца.

Ленобласть ищет земли для многодетных

Анастасия Лаптёнок / До 2017 года в Ленобласти сформируют 2200 земельных участков с инженерной инфраструктурой для предоставления многодетным семьям под строительство индивидуального жилья. Распределять наделы будут районные администрации. При этом далеко не во всех муниципальных образованиях есть свободные участки под ИЖС.

Накануне губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко предложил расширить меры поддержки многодетных семей и предоставлять участки под индивидуальное жилищное строительство даже тем, у кого за время ожидания одному из детей исполнилось 18 лет. Для того чтобы решить вопрос с очередью на землю, до 2017 года планируется предоставить многодетным 2200 участков. Как уточнили в «Леноблкомимуществе», это количество территорий, заявленное органами местного самоуправления. Данные участки предстоит подготовить, при этом они уже предусмотрены

в документах территориального планирования. По состоянию на 1 января текущего года только во Всеволожском районе в реестре граждан, имеющих право на земельный участок, находится более 1 тыс. заявителей от многодетных семей. С 2016 года полномочия по формированию и учету очереди, а также по предоставлению земельных участков перешли с местного на районный уровень. Как рассказывает замглавы администрации Всеволожского района по земельным и имущественным вопросам Тамара Александрова, на 1 января 2016 года всего по району было включено в реестр 4044 заявления граждан, имеющих право на получение земельного участка, четверть из них – многодетные. «В этом году есть реальная перспектива выделения около 100 участков во Всеволожске. Всего же по району мы планируем выделить около 250 участков», – говорит госпожа Александрова. – Причем наиболее удобно предоставлять большие массивы под подобные участки, так как к ним

проще и дешевле подвести коммуникации и дороги». Она не отрицает дефицита свободных площадей под ИЖС на территории района и отдельных поселений. Например, в Сертоловском городском поселении свободной муниципальной земли для нарезки участков уже нет: единственные свободные площади имеются только за чертой города, в садоводческих обществах. Но выделять такие участки под ИЖС законодательно запрещено. «ИЖС – это форма, гарантирующая максимальную защищенность собственника. Например, к дому ИЖС зимой обязаны почистить дороги. А вот дачники в СНТ отвечают в пределах своего товарищества сами за себя», – объясняет замглавы Всеволожской администрации. Есть и особые случаи. Например, согласно правилам землепользования и застройки Новодевяткинского сельского поселения земель под ИЖС там не предусмотрено вовсе, есть только участки под многоэтажное строительство. Де-юре исполнить там закон не представляется возможным.

«Необходимо выходить с инициативой о внесении изменений в 105-й областной закон, – считает Тамара Александрова. – Из опыта общения с заявителями мы знаем, что некоторых устроил бы участок в СНТ или ДНП, а кого-то – квартира в новостройке». Есть и еще один вариант, вполне законный – предложить семье участок на территории соседнего поселения в том же муниципальном районе. «Если в границах конкретного поселения нет свободных земель, то оператор очереди – муниципальным районом – могут быть предложены участки на территории других муниципальных образований данного района. Закрепить такую норму стало возможным после принятия

в мае 2016 года закона, инициированного губернатором Ленинградской области. Внесение изменений в региональное законодательство существенно расширило возможности жителей при получении бесплатных земельных участков», – комментирует председатель областного комитета по управлению государственным имуществом Эдуард Салтыков. Но на местах не все так гладко и однозначно, как в законе. «Де-юре закон позволяет земли под ИЖС в других поселениях. Де-факто это возможно только в том случае, если в поселении полностью отсутствует очередь из собственников жителей, имеющих право на получение земельного участка. У нас в рай-

оне желающие есть везде, и администрация, как местная, так и районная, занимается именно ими», – отмечает Тамара Александрова. По ее словам, большую роль в этой ситуации играет активность именно местных администраций, и решение найти можно только в тесном взаимодействии района и поселения. Добавим, всего за все время действия 105-го областного закона с 2009 года во Всеволожском районе было выделено 1014 участков для льготников, в том числе 463 – для многодетных семей.

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

Кстати

Ленинградская область намерена предоставлять беспроцентные ссуды на строительство дома многодетным семьям на 25 лет с отсрочкой погашения до 3 лет. Меры социальной поддержки будут предоставлены либо за счет средств областного бюджета, либо под его гарантии. Александр Дрозденко предложил федеральному центру рассмотреть возмож-

ность разработки такой программы для всех регионов России. В качестве альтернативного варианта губернатор Ленинградской области предложил сохранить право многодетных семей на получение жилищных сертификатов даже в случае получения земельных участков с возможностью использования их для строительства жилья.

ФОТО: HTTP://FSK-LIDER.RU/



«Лидер» вне школы

Максим Еланский / ФСК «Лидер» не планирует строительство школы в ЖК «Светлановский» в Буграх и не готова помогать ее возводить соседу по участку – компании «Самолет ЛО». ➔

Активно растущие пригородные территории Ленобласти пока не могут похвастаться необходимым количеством социальных объектов. В частности, в пос. Бугры остро стоит проблема со строительством новой школы. Тем не менее на одном из последних совещаний правительства Ленобласти представители ФСК «Лидер» отметили, что школа не предусмотрена в их проекте на данной территории, и заявили о неготовности возводить ее совместно с девелопером соседнего участка – компанией «Самолет ЛО».

Напомним, московская ФСК «Лидер» с 2015 года возводит на территории Бугров ЖК «Светлановский». Дом первой очереди находится на завершающей стадии строительства, его сдача намечена на конец текущего года. В корпусах второй очереди работы ведутся на уровне 6-го этажа.

Коммерческий директор ФСК «Лидер» Григорий Алтухов отмечает, что на участке запланировано строительство лишь пяти жилых домов. «Никаких обязательств по финансированию строительства школы мы на себя не брали. Остальные обязательства по строительству своего проекта мы выполняем в полном объеме. Рядом с нашим участком находится земельный участок, который предназначен для строительства детского сада. Мы планируем принимать участие в его строительстве», – добавляет он.

Представители ФСК «Лидер» также сообщили, что не было никакой договоренности, на которую сейчас ссылаются некоторые лица, строить школу совместно с соседом по участку – «Самолет ЛО». У данного инвестора проектом действительно запланирована школа, именно он

и несет ответственность за ее строительство, подчеркивают застройщики ЖК «Светлановский».

Отметим, что «Самолет ЛО» также имеет московские корни. Компания входит в холдинг «Самолет Девелопмент», пресс-служба которого ситуацию по объекту в Ленобласти не прокомментировала. Известно, что совладельцем «Самолета» является предприниматель Игорь Евтушевский, который также руководит компанией «СПб Реновация», но это его совершенно сторонний бизнес. «Самолет ЛО» строит ЖК «Мурино 2017». В общей сложности проект подразумевает три очереди строительства. Школу планируется возвести только в 2019 году.

По словам председателя Комитета госстройнадзора Ленинградской области Вячеслава Шибаева, когда застройщик

возводит не один-два дома, а гораздо больше, он обязан свою территорию обеспечить и объектами социальной инфраструктуры. «Насколько я знаю, определенная договоренность между ФСК «Лидер» и «Самолет ЛО» была. Мы были не против, что школу они будут строить вместе. Если бы обязательства сторон были зафиксированы на уровне юридически оформленного соглашения, то все было бы проще. Сейчас мы бы имели более весомые рычаги воздействия», – признается он.

Глава Комитета госстройнадзора также сообщил, что когда органам власти пришлось заострить внимание на проекте ФСК «Лидер», обнаружилось, что проектная документация застройщика имеет ряд неточностей и ошибок. В частности, из-за того что проект планировки территории муниципальными образованияами был согласован недолжным образом, появилась сдвигка будущей дороги между жилыми квартирами. Кроме того, было выявлено, что заключение негосударственной экспертизы не совсем соответствует действующим требованиям и правилам. Сейчас, отмечает чиновник, ведомство продолжает разбираться, что есть и чего не хватает в документации по данному объекту. После чего определится с решением, какие принимать меры.

мнение



Геннадий Шорохов, глава администрации поселения Бугры:

➔ – Новая школа Буграм очень необходима, так как старая не может принять всех детей. Застройщик, приходящий к нам, должен возводить не только жилье, но и сопутствующую инфраструктуру. Необходимо стараться воздействовать на строительные компании, так как именно от них зависит, какими будут Бугры через несколько лет.

капремонт

Капремонт с опережением

Ольга Кантемирова / В этом году капитальный ремонт петербургских домов обойдется в 9,5 млрд рублей. Соответствующая программа была утверждена еще в прошлом году, из-за этого с подрядчиками определились раньше. На трети объектов работы уже подходят к концу.

По словам руководителя Фонда капитального ремонта Петербурга Дениса Шабурова, в 2016 году в городе отремонтируют 2,9 тыс. домов на общую сумму 9,5 млрд рублей. 5,9 млрд рублей из них выделяет городской бюджет, 3,6 млрд – средства собственников. Город уже объявил конкурсы на сумму 8,8 млрд рублей.

«Наиболее дорогостоящим видом работ является капитальный ремонт кровли и систем теплоснабжения. Капитальный ремонт фасадов финансируется полностью

за счет средств городского бюджета. Все остальные виды работ – ремонт систем водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, электроснабжения, фундаментов – финансируются за счет средств собственников помещений», – пояснил Денис Шабуров. В целом начиная с ноября 2014 года в Фонд капремонта горожане перечислили 4,5 млрд рублей, 1,7 млрд из которых – в этом году. Размер ежемесячного платежа зависит от площади, типа квартиры и составляет от 2,5 до 3,5 рубля за 1 кв. м. Среднемесячная собираемость взносов в Петербурге – 84%. В то же время общая сумма задолженности по взносам за капремонт выросла до 800 млн рублей. Должниками стали владельцы 200 тыс. лицевого счетов. Средний размер долга, по словам господина Шабурова, составляет 2-3 тыс. рублей. Краткосрочный план реализации региональной программы

капремонта на текущий год был утвержден еще в декабре 2015 года. Тогда же начались первые конкурсные процедуры по выбору подрядчиков. «Образовалась экономия во время проведения конкурсных процедур, а также по результатам подготовки проектно-сметной документации, в ходе которой стоимость корректируется, как правило, в сторону снижения. Высвобождающиеся средства позволяют включать дополнительные адреса», – комментирует Денис Шабуров. В итоге соответствующую программу будут корректировать во второй раз. В первый раз ее изменили в апреле. Основной упор будет сделан на несезонные работы: ремонт лифтового оборудования, систем теплоснабжения и аварийных строительных конструкций. Что касается сезонных работ на объектах, включенных в программу, то по более чем 200 из них процент готов-

ности составляет от 70 до 90. Традиционно больше всего ремонтируют дома в Центральном, Адмиралтейском, Петроградском и Василеостровском районах Петербурга. Для того чтобы свести недобросовестных подрядчиков к минимуму, с 15 октября текущего года вступают в силу новые требования их отбора. Как объяснил заместитель председателя Жилищного комитета Петербурга Алексей Бородуля, в первую очередь будет создан реестр квалифицированных подрядных организаций. Туда войдут ком-

пании с трехлетним опытом по каждому конкретному виду работ. «То есть лифтовые организации будут участвовать в конкурсе на монтаж лифтов, кровельщики – на ремонт кровли. Также в их истории не должно быть договоров, расторгнутых по инициативе заказчика. Таким образом, риск заключения договора с недобросовестным подрядчиком значительно снижается», – уверен Алексей Бородуля. Еще одно из нововведений, которое уже вступило в силу, – компенсация взносов в Фонд для пожилых людей. Меры господдержки начали действовать с 1 июля этого года. «Лица в возрасте от 70 до 80 лет могут рассчитывать на

компенсацию 50% расходов, неработающие пенсионеры в возрасте старше 80 лет – на 100%-ю компенсацию», – пояснила начальник планово-экономического отдела Жилищного комитета Наталья Летенко. Компенсация предоставляется исходя из социального норматива жилплощади. Для одиноких людей он составляет 36 кв. м, для семей из двух человек – 25 кв. м на человека, для семей из трех и более человек – по 20 кв. м. «Квадраты» выше нормы необходимо будет оплачивать. По данным Жилкомитета, в Петербурге под действие закона попадают более 189 тыс. человек.

кстати

Минстрой РФ планирует изменить методику отбора домов для проведения капремонта. По возрасту здания разделит на пять категорий: построенные до 1920 года, в 1921-1945 годах, в 1946-1970 годах, в 1971-1999 годах и после 2000 года. По этажности их также распределят по пяти группам: до двух этажей, 3-4 этажа, 5-9, 10-12 и более 12 этажей. Для каждого типа

будет определен расчетный объем потребления электро-, теплоэнергии, воды и потенциал их экономии. Информация будет использована для рейтингов по удельным расходам энергии и воды на единицу площади или объема здания. Они станут основой программ капремонта, задачей которой станет повысить энергоэффективность жилья как минимум на 20%.

Виктор Воронин: «Основная задача – градостроительный порядок»

Ольга Кантемирова / Весной этого года в администрации Кузьмоловского городского поселения сменилось руководство, а значит, появились новые задачи и направления развития территории. В первую очередь власти решили пресечь высотное строительство, незаконные свалки, в приоритете ремонт соцобъектов и дорог. Чем сейчас живет поселение, рассказал в интервью исполняющий обязанности главы администрации поселения Виктор Воронин. ➔

– Как развивается жилищное строительство в поселении?

– Здесь положительная динамика очевидна. В 2014 году было введено 3,5 тыс. кв. м жилья, в 2015 году – уже более 30 тыс. кв. м. Это два проекта: малоэтажный ЖК комфорт-класса «Северное триО» от «ОхтаСтройИнвеста» и 27 домов в коттеджном поселке «Небо» от «Строительного треста». В этом году мы ввод жилья не планируем, зато на стройплощадку выходит новый застройщик – ООО «Строительство. Сервис. Ремонт» («ССР»).

– С каким проектом?

– Это 3-4-этажные дома в общей сложности на 168 квартир, которые будут построены на участке площадью почти 10 тыс. кв. м. Сейчас ведется проектирование, на стройплощадку «ССР» планирует выйти в этом году, ввести объекты – в начале 2018 года.

– Знаю, что с проектом еще одного застройщика, который работает в Кузьмолово, возникли проблемы.

– Да, это ООО «Рант». Согласно ПЗЗ на участке, который находится в собственности компании, можно строить дома не выше восьми этажей. Однако с предыдущим главой «продавили» проект до 12 этажей. Решение о повышении этажности было принято на публичных слушаниях, в которых, возможно, участвовала «не та» общественность. Скорее всего, это были люди, живущие далеко от нового квартала. Соседи будущей стройплощадки выступили против высотного строительства и обратились в суд. В итоге разрешение на строительство было отменено, судебным решением продажи квартир были не начаты. На стройплощадке сейчас от «Рант» возводится одна восьмизэтажка – построена только коробка.

– И что дальше?

– А дальше застройщик должен будет пересчитать проект. Мы заинтересованы в том, чтобы он продолжил работать у нас, но только согласно нормам ПЗЗ, с учетом инсоляции. Решение об отмене разрешения на строительство поступило три недели назад, и в муниципалитет он пока не обращался.

– Чем в целом интересно Кузьмоловское застройкикам?

– Санкт-Петербург близко, много зеленых насаждений, развитая инфраструктура, есть торговый центр, социальные и спортивные объекты. Также здесь сложился хороший контингент местных жителей – средний класс и выше. Поэтому и цена за жилой «квадрат» по сравнению с областной здесь не низкая – 80 тыс. рублей.

– В связи с активным вводом жилья хватает ли мест в детсадах и школах?

– Крупные застройщики, которые реализуют проекты КОТ, в поселок пока не пришли. Сейчас у нас мест везде хватает. Кроме того, здесь есть много других нужных соцобъектов: школа искусств, Дом культуры, в котором проходят занятия в спортивных секциях, театральные кружки. Однако с ДК придется еще поработать.



– Почему?

– В прошлом году там был реконструирован зрительный зал. На эти цели выделено 8 млн рублей. Но у нас к качеству проведенного ремонта есть нарекания – кресла выбрали самые дешевые, радиаторы закрыли и стало холодно, вентиляция не работает. По нашим требованиям подрядчик уже дважды пытался устранить недостатки, но многие из них остались. Если вопрос не решится, будем проводить экспертизу. В этом году мы продолжили ремонт ДК. На это у нас предусмотрено 16 млн рублей, 8 млн из которых – средства муниципального бюджета.

В поселении сформировался хороший социальный состав населения, развитая инфраструктура, соцобъекты. Поэтому цена «квадрата» не низкая – 80 тыс. рублей

– Предусмотрен ли ремонт, строительство других соцобъектов?

– Да, у нас выделен участок под ледовую арену. Заказчиком выступила область. Уже выбран подрядчик, который начал проектирование. Мы хотим после окончания работ несколько дней в неделю отдать для тренировки местных хоккейных команд. Еще один спортивный объект, который может появиться в Кузьмолово, – физкультурно-оздоровительный комплекс площадью 3,5 тыс. кв. м. В нем будет спортзал для контактных видов спорта с трансформируемыми трибунами на 130 мест, а также залы для других видов спорта. Проект ФОКа разработан, сейчас ищем инвестора. Строить будем по схеме ГЧП на условиях софинансирования. После инвестор займется управлением и содержанием комплекса, предоставляя возможность заниматься местным спортивным командам.

– На каком этапе реконструкция областного онкоцентра?

– В феврале открылся химиотерапевтический корпус, там уже полгода ведется прием пациентов. Он войдет в единый современный комплекс, который также включит в себя диспансер и хирургический корпус. Сейчас подобран участок, переложены все инженерные сети, ведется проектирование.

– Как обстоят дела с коммерческой недвижимостью?

– В прошлом году начала свою работу база отдыха – два из шести строящихся

«программной» (36,4 тыс. и 60 тыс. рублей соответственно), доля софинансирования составит порядка 10 млн рублей. Для переселенцев мы жилье не строим, а подбираем на «вторичке». Для двух семей уже купили квартиры, в 2016 году планируем закрыть вопрос переселения полностью. А не в 2017-м, как это планировалось изначально. Также жилищный вопрос решается и благодаря 105-оз, по которому многодетным семьям предоставляется земельный участок. Таким образом, у нас уже появились две улицы – Семейная и Детская.

– Теперь о наиболее о дорогах. Есть планы на их ремонт?

– Планы грандиозные. На ул. Победы пройдет капремонт. Он включает в себя создание парковок в районе загруженных улиц, ремонт переулков и подъездов к дворовым территориям. Также в д. Кузьмолово будет проведен ремонт Короткого пер. В целом на дорожный ремонт в этом году предусмотрено 10 млн рублей.

– Недавно в составе администрации поселения произошли изменения. Каким вы видите дальнейшее развитие городского поселения? На чем нужно сделать акцент?

– Будем работать над увеличением доходной части бюджета, дефицит которого в текущем году составляет 16%. Это произойдет за счет взыскания долгов с арендаторов земли, совместно с налоговой службой будем работать с должниками по налогу на землю и имущество. Общая сумма годового бюджета – порядка 100 млн рублей.

Нужно создавать места для отдыха горожан. Помимо озвученных выше планов хотим разбить парк, для него уже найдена подходящая рекреационная зона. Сейчас ведем переговоры с депутатами о выделении 2 млн рублей на начало благоустройства территории.

Далее – модернизация инфраструктуры ЖКХ. Мощность первой блок-модульной котельной увеличим с 1 до 3 МВт. Вторая котельная уже на 5 МВт будет запущена зимой этого года.

В целом же основная задача новой команды – навести порядок в градостроительной сфере. ПЗЗ и генплан надо привести в порядок, проекты – в соответствие с пожеланиями кузьмоловчан. Нужно создать благоприятную инвестиционную среду, чтобы бизнес был уверен, что в лице власти он получает надежного партнера и сторонника.

КСТАТИ

В Кузьмоловском была серьезная проблема – несанкционированные свалки мусора. Одна из самых масштабных, площадью 13 га, находилась между поселением и территорией РНЦ «Прикладная химия». Туда под видом рекультивации земель вывозили тонны строительного мусора и бытовых отходов. Весной проезды к свалкам закрыли, местные власти обратились в Росприроднадзор и природоохранную прокуратуру, которые признали земли на данной территории непригодными. Сейчас материалы направлены в администрацию Всеволожского района.

коттеджей были сданы. Также в 2015 году ввели в эксплуатацию 10 зданий производственно-складского назначения общей площадью 10 тыс. кв. м. В этом году на пересечении Ленинградского шоссе и ул. Рядового Иванова начнется строительство торгово-офисного центра. Работы будет вести ООО «Дипломат». Площадь здания – 2,8 тыс. кв. м, рядом разместится парковка на 40 машино-мест.

– Как в поселении проходит реализация программы переселения из ветхого и аварийного жилья?

– Под расселение попал 4-квартирный дом, где одна из квартир коммунальная, поэтому расселению подлежат пять жилых помещений. На это выделено 8,6 млн рублей из областного бюджета. В рамках программы наша доля составляет 500 тыс. рублей, но из-за того что реальная цена за «квадрат» оказалась намного дороже

Окончание. Начало на стр. 5



Александра Чайкина,
руководитель
PR-отдела
ЖК Yolkki Village:

– Безусловно, достраивать начатые проекты необ-

ходимо. Но если у компании есть ресурсы и понимание структуры спроса на недвижимость на рынке, вводить новые проекты тоже имеет смысл. Несмотря на кризис, спрос есть, и на него стоит отвечать адекватным предложением. По результатам продаж квартир в ЖК Yolkki Village уже можно судить о благоприятной ситуации на рынке. Кризис научил покупателей разумнее подходить к расходованию средств, а застройщиков – ориентироваться на потребности будущих дольщиков.



Руслан Юсупов,
генеральный
директор
ГК «Академия»:

– Сейчас самое время для пополнения земельного

банка, пока в экономике стагнация, собственники земельных участков более сговорчивы в переговорах, нежели были 2-3 года назад, и скромнее в своих ожиданиях. При этом сейчас не время выводить на рынок большие проекты в непонятных локациях. Надо концентрироваться на завершении начатого, а если и начинать, то только проекты с гарантированным успехом, без больших проблем с инженерной, транспортной и социальной инфраструктурой. Грубо говоря, сейчас в тренде уплотнительная застройка.

Еще год назад, когда задумывался проект «Дома с фонтаном», было ясно, что рынок слишком затоварен предложением недорогого малогабаритного жилья, есть проекты, где доля студий и однокомнатных квартир доходит до 100%. Я глубоко убежден, что так строить и жить нельзя. По сравнению с современными многоэтажками эконом-класса советские «хрущевки» выглядят просто элиткой. Таким образом, и «Дом с фонтаном», и все планируемые объекты будут проектироваться исходя из нашей концепции «квартиры для жизни» (а не выживания). Возможно, в краткосрочной перспективе это не даст ощутимого положительного результата, но в перспективе все больше спрос будет смещаться в сторону комфортного и при этом доступного по цене жилья.



Владимир Быков, директор
Ассоциации СРО
«Балтийский
строительный
комплекс»,
почетный
строитель России:

– На сегодняшний день необходимо уделять пристальное внимание транспортной логистике и коммуникациям, которые находятся в плачевном состоянии и отрицательно сказываются на производительности труда, экологии, трудозатратах, а значит, и на эффективности экономики города в целом.

День за днем, находясь в пробках, граждане теряют время, которое могли бы потратить на общественно полезные дела. Становится все труднее прогнозировать сроки поставки строительных материалов и конструкций на объекты. В результате общественные ресурсы тратятся неоправданно. Тучков мост закрыт на ремонт, дороги в ужасном состоянии. Город задыхается от обилия транспорта, а новых переправ нет. В целом по России сокращается объем строительства новых дорог. По данным Росавтодора, снижение в текущем году составит почти 25%. Становится все

сложнее перевозить что-либо как внутри региона, так и за его пределами.

В преддверии Дня строителя хочется пожелать компаниям, входящим в нашу СРО, в полном объеме обладать ресурсами и мощностями для реализации всех задуманных проектов, чтобы в городе появлялись объекты, которые будут востребованы населением и городом в целом.



Андрей Семенов,
генеральный
директор ООО
«Перспектива»:

– Пока строительство жилья и дорог не сокращается. Дороги по госконт-

рактам стали строить даже активнее в связи с приближением разыгрываемых лотов к Санкт-Петербургу. Спрос на ЖБИ пока не снижается и даже растет. Надеюсь, что это тенденция позволит всей строительной отрасли пережить этот год. А если планируем пережить этот год, то надо думать и о перспективах: готовить новые земельные участки, проектировать будущие объекты, достраивать имеющиеся, сохраняя при этом кадры и темп, который нет смысла снижать.



Вероника Чуковская,
руководитель
отдела маркетинга
ООО «БалтСтрой-
Комплект»:

– Рынок недви-

жимости в настоящее время не так стабилен, как хотелось бы потенциальным покупателям жилья. Но именно сейчас люди стараются с умом вложить накопленные средства, чтобы деньги работали, а не лежали мертвым грузом и в итоге обесценились. Несмотря на сложную экономическую и политическую ситуацию в стране, мы чувствуем себя уверенно благодаря большому опыту в строительной сфере. Застройщики, которые сдают свои объекты точно в срок, всегда будут в приоритете у покупателей недвижимости. Спрос на квартиры в новостройках стабилен, поэтому необходимо вкладывать средства и силы как в строящиеся, так и в новые проекты. Однако конкуренция на рынке недвижимости продолжает расти, поэтому акцент стоит делать не на количестве объектов, а на качестве строительства жилья.



Алексей Лебедев,
генеральный
директор
ГК «Региональное
управление геоде-
зии и кадастра»:

– Мы видим, что стоимость земли

на рынке, вообще готовых инвестпроектов снизилась. На наш взгляд, сейчас удобный момент для покупок и старта новых инвестпроектов. Конечно, это риск, потому что никто не может спрогнозировать, как долго еще будет продолжаться кризис. Однако, по моему мнению, оживление, хоть и медленно, но наступает. И цена входа в проекты сейчас наиболее низкая и ниже вряд ли опустится. Остается только пожелать всем нам лучшего инвестиционного климата и большего внимания федеральных властей развитию экономики в стране.



Елена Пальчевская,
директор
по продажам
инвестиционно-
строительной
группы
«МАВИС»:

– Планы нашей компании по-прежнему масштабны и в целом оптимистичны. Мы не меняли графики строительства

и реализации объектов, выводим новые очереди в продажу, сдаем готовые дома точно в срок и в ближайшее время хотим представить очередной крупный проект. Наш позитивный настрой основывается на активном интересе к объектам ИСГ «МАВИС» у покупателей. Что касается земельного банка, мы, напротив, ищем перспективные участки и готовы вкладываться в их развитие. Устойчивости компании придает полное отсутствие кредитной нагрузки, удачное расположение объектов в популярных локациях и доступные цены на квартиры.



Лев Каплан,
вице-президент,
директор Санкт-
Петербургского
Союза
строительных
компаний
«Союзпетрострой»:

– Мы – общественная организация и сами ничего не строим. Попытались добиться строительства жилья эконом-класса для городских нужд по цене Минстроя РФ силами компаний «Союзпетрострой», но получили решительный отказ. Судя по высказываниям городского правительства, в Петербурге вообще планируется сокращение строительства жилья, ибо спрос на квартиры у петербуржцев резко упал, а около трети квартир покупают иногородние. Лично я считаю, что надо развивать жилищное строительство в городе, используя мощности среднего бизнеса и развивая на этой основе конкуренцию для покупателей. Прекращать же программы городской очереди, жилья для молодых бюджетников, расселения ветхого аварийного жилья недопустимо. Покупка жилья для городских нужд у частных застройщиков бесперспективна и практически провалилась.



Арсений Васильев,
генеральный
директор
ГК «УНИСТО
Петросталь»:

– При составле-

нии стратегического плана нашей компании мы изначально руководствовались пессимистическими сценариями. Мы верим в лучшее, но готовимся к худшему. Кризис принципиально ничего не изменил. Мы продолжаем строить жилые комплексы в соответствии со своими обязательствами и с соблюдением всех обещанных сроков строительства.

В целом строительная отрасль очень инертна, и долгое время многое держалось на уже начатых проектах и осуществленных вложениях. Сейчас эти накопленные запасы постепенно истощаются. Ответственные застройщики прогнозировали такой ход событий и вряд ли испытают серьезные потрясения. Однако определенный процент строителей ждет либо распродажа проектов, либо банкротство.

В текущей ситуации девелоперам стоит тщательнее оценивать инвестиционные программы и возможности для расширения деятельности, внимательнее выбирать площадки для запуска новых проектов.



Григорий Алтухов,
коммерческий
директор
ФСК «Лидер»:

– Планы нашей компании оста-

лись неизменными. Спада покупательской активности по нашему проекту (UP-квартал «Светлановский»), который мы реализуем в Ленинградской области, мы не заметили. Возможно, это связано с тем, что на рынок мы его вывели в самый разгар кризиса – весной 2015 года. Именно поэтому мы изначально планировали темпы продаж исходя из текущей ситуа-

ции. Сейчас мы можем сказать, что наши прогнозы оказались верными.

С утверждением о том, что нужно сокращать строительство, мы не согласны, поскольку новое жилье будет востребовано во все времена. В дальнейшем мы планируем укреплять свои позиции на рынке в Северо-Западном регионе. Мы рассматриваем новые участки как в области, так и в Петербурге.



Александр Орт,
президент группы
компаний «ННЭ»,
заслуженный
строитель России:

– Девиз строите-

телей «Город строится – город живет!» сам отвечает на вопрос, строить или нет. Конечно, сокращать строительство нельзя. А вот где и что строить – это должен регулировать рынок. Точно так же, как и в любой компании регулируют структуру и специализацию в зависимости от экономической ситуации. Мы в этом году активно работаем уже в рамках группы компаний, расширили перечень услуг, силами группы осуществляем проектирование и надзор по ряду объектов. Ко Дню строителя подошли с хорошим настроением и хорошими показателями. Желаю коллегам и партнерам плодотворной работы, уверенности в завтрашнем дне и чтобы всегда было много интересных объектов!



Игорь Креславский,
председатель
правления
ГК «РосСтрой-
Инвест»:

– Кризис влияет в первую очередь на

рентабельность проекта и активность компаний. У нас сегодня получается все наши проекты реализовывать в соответствии с графиками строительства, все объекты мы сдаем вовремя и будем сдавать вовремя. Компания рассматривает покупку новых пятен под застройку и приобретает интересные для будущего развития компании участки. Уже в этом году мы планируем выводить на рынок не только новые очереди, но и новые проекты.

Возможно, мы будем регулировать объемы строительства, но спрос стабилен, и мы выводим новые очереди строительства в соответствии с нашими графиками. Для нас главное – сохранить верность основным принципам нашей работы: высокое качество проектирования и строительства, соблюдение сроков, яркая образная архитектура и разумная цена.



Сергей Ярошенко,
генеральный
директор
ООО УК «КВС»:

– Два масштабных

жилых проекта в Сертолово и Янино мы продолжаем реализовывать в заявленных объемах и в рамках обозначенных сроков. Это проекты КОТ, предусматривающие возведение в общей сложности более 0,5 млн кв. м жилья и объектов инфраструктуры.

Изменяющиеся тренды рынка игнорировать невозможно, и главной задачей в период стагнации является выбор верного варианта. Очередной кризис для ГК «КВС» стал временем освоения новых локаций, выхода на новые рынки. В конце прошлого года мы приобрели пятно на пр. Маршала Блюхера под новый жилой проект, в этом году приступили к нулевому циклу строительства жилого комплекса в Подмоскowie.

В кризисный период такая стратегия может показаться рискованной, но мы расцениваем кризис как уникальный шанс для прорыва. Ждать идеальных времен бессмысленно, их не было и не будет.

Валерий Минькач: «В ближайшие 20 лет вода станет самым дорогим ресурсом»

Анастасия Лаптёнок / Ленобласть уже более года работает над созданием единого областного водоканала. С какими неожиданностями столкнулись чиновники в процессе работы и как объединение муниципальных систем скажется на качестве жизни населения, рассказал первый заместитель председателя Комитета по ЖКХ и транспорту Ленобласти Валерий Минькач. ➔

– Сейчас ведется работа над концепцией развития региональной схемы водоснабжения. Какой вы ее видите? Что должно быть обязательно учтено в этом документе?

– Концепция – это еще не схема, а скорее план мероприятий. Схема должна разрабатываться уже из сформированной концепции, при этом она не обязательно должна нести финансовую нагрузку. Мы хотим начать с создания рабочей группы, которая обозначит направления движения, расставит приоритеты. Одним из пунктов решений концепции станет схема регионального развития – это будет официальный документ, для формирования которого мы разработаем техзадание, заложим финансирование. Будет это 3 млн или 30 – я пока не готов сказать. Например, нормальная рабочая схема для одного муниципального образования, по опыту, стоит в районе от 500 тыс. до 1 млн рублей.

– Какие проблемы должна решить схема?

– Схема водоснабжения подразумевает не только качество воды в кране, но и качество жизни населения, связанное как с питьевой водой, канализацией, так и с экологической обстановкой. Это состояние водоемов и подземных источников, поверхностных источников забора воды. Я уверен, что в ближайшие 10-15 лет стоимость воды в мире будет увеличиваться. И ее дефицит будет ощущаться все острее и из-за экологии, и из-за природных катаклизмов. Через 20 лет пресная вода станет таким же ценным ресурсом, как нефть. Стоит вопрос о том, как сохранить и эффективно использовать имеющиеся у нас водные ресурсы. А затем передать их последующим поколениям, чтобы в Ленобласти было комфортно жить не только нам, но и нашим внукам и правнукам.

– Как соотносится создание областного водоканала с этой концепцией?

– Изначально единый водоканал задумывался, чтобы навести порядок в сфере водоснабжения и канализования на территории Ленобласти. За тот период, пока имущество местных водоканалов нахо-



В ближайшие 10-15 лет стоимость воды в мире будет увеличиваться и из-за экологии, и из-за природных катаклизмов

дилось в собственности муниципальных образований, деньги в его содержание вкладывались бессистемно. Там, куда деньги вложили, что-то сдвинулось, где не вложили – стало еще хуже, чем было. Ресурс, оставшийся с советского периода, выработан, и состояние имущества на грани. И нужно срочно взять это в единое управление, навести порядок и отдать под начало специалистов, которые четко знают, куда приоритетнее направить деньги.

– Как идет процесс «вливания» муниципальных водоканалов в единый областной?

– В начале процесса мы столкнулись с проблемой большого объема неоформленного имущества. Мы не ожидали, что это затянется так надолго. На территории

муниципалитетов мы находили и продолжаем находить очень много сетей – бесхозных и неоформленных. Сети вставлены кусками, где-то ликвидировали аварию, где-то что-то вставили, но не оформили документацию. Итог – полностью разрозненная система. При этом есть сети, которые могут оказаться частными. И надо разобраться, как с этими сетями работать. Избежать коллапсов в дальнейшем как раз помогут принятые недавно изменения в областной закон «О перераспределении полномочий в сфере водоснабжения и водоотведения».

– Сколько лет потребуется Ленобласти, чтобы догнать Петербург по качеству водоснабжения и водоотведения?

– Петербург – огромный мегаполис, подача воды в сутки составляет от

1,5 до 2 млн куб. м, процесс обеспечивают огромные станции. За счет этого себестоимость кубометра воды небольшая. В Ленобласти из-за «распыления» по территории на реконструкцию какого-либо объекта нам необходимо больше средств, чем Петербургскому водоканалу.

Если сопоставить количество поселков и городов, взять стоимость сооружений (объектов водоподготовки, станций, КОС), которые необходимо построить, и сложить это воедино, мы получим сумму, возможно, куда более значительную, чем средства, затраченные Петербургом. Но самый важный фактор, который не позволяет поставить водоканалы Петербурга и Ленобласти на одни весы, – это то, что руководством ГУП «Водоканал» системная работа на всех уровнях велась аж с 1984 года. У нас же все было разрознено. Чтобы областной водоканал нормально функционировал, необходимо привлечь не только тех, кто умеет, условно, с трубами работать, но и юристов, экономистов, экологов, специалистов технического направления, имущественных отношений.

– Это будут только местные специалисты, или есть идеи пригласить кого-то из Москвы?

– Пока рассматриваем кандидатов только из Петербурга и Ленобласти, но если окажется, что нам кого-то не хватает, однозначно будем приглашать Москву. У нас есть Российская организация водоканалов (РАВВ), в нее входят и областные компании. Был бы грех не воспользоваться знаниями, которыми обладают ее участники. Кроме того, в 2015 году был создан водный кластер, куда вошли семь компаний, среди которых ГУП «Водоканал», ОАО «ЛОКС». Это консолидация, внутри которой ее участники могут пользоваться накопленным опытом. Я хочу предложить господину Алиеву (Саяд Алиев – генеральный директор ГУП «Водоканал ЛО» - прим. ред.) войти в состав этого кластера.

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



КРУГЛЫЙ СТОЛ
28 июля 2016
11.00

Место проведения:
Зал инвестиционных проектов,
пл. Островского, 11

К участию в заседании круглого стола приглашены руководители органов исполнительной власти Петербурга, девелоперских компаний, архитекторы, урбанисты, специалисты институтов территориального развития

16+

Подробная информация
на **ASNINFO.RU**

По вопросам участия в дискуссии:
отдел рекламы (812) 605-00-50,
reklama@asninfo.ru.

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

Knight Frank

Влияние фундаментальных проектов (Новая Голландия, «Лахта центр», «Зенит-Арена», ЗСД) на развитие примыкающих к ним территорий и Петербурга в целом

ОБСУЖДАЕМЫЕ ВОПРОСЫ:

- Новая Голландия как новая достопримечательность Петербурга. Какими критериями должно отвечать современное общественное пространство, чтобы стать интересным горожанам и гостям города?
- Станет ли «Лахта центр» полноценным деловым и общественным центром Петербурга? Насколько успешно и системно решаются вопросы транспортной доступности района? Судьба рекреационных зон Курортного района.
- Разгрузит ли от транспортных потоков ввод полного цикла ЗСД центральные районы города? Как повлияет ЗСД на реализуемые и перспективные проекты жилой застройки западной части Васильевского острова?
- Концепция дальнейшего управления комплексом спортивных, коммерческих и общественных пространств «Зенит-Арены». Удастся ли избежать монофункциональности? Влияние крупного спортивного объекта и сопутствующей ему инфраструктуры на кварталы элитной застройки Крестовского острова.

Реклама

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

1 августа

- Управление и рынок труда
- Проектирование промышленных и общегражданских объектов
- Технологии и материалы: Проблема качества строительных материалов
- Градостроительство и архитектура

8 августа

- Спецвыпуск ко Дню строителя
- Опрос ко Дню строителя
- Энергетика и инженерная инфраструктура
- Технологии и материалы: Сухие строительные смеси
- Точки роста: Территория вдоль Московского проспекта

15 августа

- Технологии и материалы: Рынок стеновых строительных материалов
- Экология
- Коммерческая недвижимость

22 августа

- Новости по Санкт-Петербургу
- Точки роста: Романовское сельское поселение

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

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

РЕКЛАМА

НОВОСТИ

➔ В Арбитражный суд Петербурга и Ленинградской области **направлен иск** о банкротстве ООО «Глобал инвест девелопмент». Истцом является ООО «Западно-Европейский Финансовый Союз». Ответчик – дочерняя структура данного холдинга. Дата рассмотрения иска пока не определена, также не сообщается о причинах банкротства организации. Холдинг «ЗЕФС» принадлежит петербургскому бизнесмену Максиму Долгополову и работает в сфере недвижимости, строительства, рекламы и микрофинансов. «Глобал инвест девелопмент» в холдинге занимался управлением недвижимостью и ее продажей. Также компания приглашала сторонних инвесторов вложиться в строительство торговых комплексов в Ленобласти.

➔ Арбитражный суд Петербурга и Ленинградской области **утвердил мировое соглашение** между АО «Альфа-Банк» и ООО «А Плюс Парк Пушкин». В его рамках компания, управляющая индустриальным комплексом в Пушкине, согласилась выплатить кредитную задолженность внесудебным образом. Согласно материалам дела «А Плюс Парк Пушкин» задолжал Альфа-Банку более 11 млн USD. Из них 4 млн – пени и неустойка. Банк и должник договорились о прощении неустойки, если основная часть задолженности будет погашена поэтапно до декабря 2020 года. Напомним, «А Плюс Парк Пушкин» входит в группу «А Плюс Девелопмент». Холдинг занимается строительством и управлением крупных складских объектов во многих регионах страны.

➔ Тринадцатый **апелляционный арбитражный суд не поддержал жалобу** компании Steelmar Scandinavia на решение суда первой инстанции по застройке Баболовского парка. В апреле текущего года в Верховном суде тяжба закончилась в пользу КГИОП Петербурга и Министерства культуры, запретивших застройку исторической зеленой зоны. Однако два месяца назад застройщик подал в арбитраж первой инстанции заявление о пересмотре дела по вновь открывшимся обстоятельствам. Суд в начале июля посчитал, что представленные заявителем обстоятельства не могут повлиять на сделанные в судебных актах выводы, что исключает возможность принятия их в качестве вновь открывшихся существенных обстоятельств по делу.

➔ В Арбитражный суд Петербурга и Ленинградской области **направлен иск** Комитета финансов Ленобласти с требованием включить ведомство в реестр кредиторов Александра Гительсона, основателя ЗАО «Банк ВЕФК». Чиновники отмечают, что бизнесмен задолжал региону 1,46 млрд рублей. Напомним, в прошлом году Александра Гительсона осудили за хищение 2 млрд рублей из собственного банка и мошенничество. До этого он несколько лет скрывался за рубежом, пока не был экстрадирован. Госкорпорации «Агентство по страхованию вкладов» (АСВ) не удалось привлечь банкира к субсидиарной ответственности, так как Верховный суд отменил ряд судебных актов нижних инстанций. Суд в начале мая текущего года признал Александра Гительсона банкротом. Рассмотрение иска областного комитета назначено на 7 сентября.

«Теплоком» выбирает банкротство

Максим Еланский / Сбербанк намерен банкротить петербургский холдинг «Теплоком». Однако крупный производитель приборов учета тепла и газа сам готов избавиться от ряда дочерних организаций.

Сбербанк России намерен обратиться в суд с заявлением о банкротстве АО «Теплоком». Сообщение о возможности таких действий кредитная организация опубликовала на сайте Единого федерального реестра сведений о фактах деятельности юридических лиц. При этом сумма задолженности холдинга перед кредитной организацией не сообщается.

В июне на этом же сайте появилось сообщение АО «Теплоком» с информацией о намерении обратиться в суд с заявлением о банкротстве родственных компаний: АО «ТД Холдинг «Теплоком», АО «Управляющая компания», АО «Теплоучет». Данные организации также опубликовали уведомления о банкротстве смежных перечисленных структур.

Напомним, информирование общественности о возможности банкротства должника через сайт федресурса дает кредитору преимущество в дальнейшей судебной тяжбе как первому заявителю в деле.

Холдинг «Теплоком» – крупнейший производитель приборов учета тепла и газа, работающий на рынке более 20 лет. Он принадлежит Виктору Недзвецкому, генеральным директором организации является молодой бизнесмен Андрей Липатов. Офис компании находится в достаточном статусном здании на Выборгской наб. Холдинг имеет около 200 представительств в регионах, часть продукции отправляет за рубеж.

В 2013 году по рейтингу «РБК» «Теплоком» занимал 26% российского рынка приборов учета тепла. Однако начиная с 2015-го холдинг стал испытывать серьезные финансовые трудности. Появились серьезные долги перед партнерами и кредиторами. В арбитраж посыпались десятки исков. Перестала оперативно выплачиваться зарплата.

В самом «Теплокоме» отмечали, что проблемы у компании возникли из-за дебиторской задолженности контрагентов, которая составляла 3 млрд рублей. Одним из крупнейших должников организации стало ГУП «ТЭК СПб», не оплатившее установку счетчиков на сумму 800 млн рублей. Правда, в самом унитарном предприятии отрицали факт долга перед пар-



Фото: Никита Нерюков



На работе компании негативно отразилось поднятие ключевой ставки ЦБ

тнером. Также на деятельности организации, считают в «Теплокоме», негативно отразилось поднятие ключевой процентной ставки. Это значительно снизило рентабельность энергопроектов компании и сказало на ее основной деятельности и экономическом положении

Две недели назад холдинг попал в городские хроники из-за проведенных в его офисе обысков Следственным комитетом РФ. Связаны они были с налоговыми проблемами отдельных организаций.

Пресс-служба «Теплокома» «Строительному Еженедельнику» сообщила, что сейчас руководство холдинга сотрудничает со Следственным комитетом по делу компаний, которые были реструктуризированы или проданы по экономическим соображениям. В ситуации со Сбербанком «Теплоком» находится в стадии переговоров, которые проходят в формате конструктивного диалога.

В компании также отмечают, что после тщательного анализа рыночной ситуации, проведенной внутренними и привлеченными экспертами, руководством было

принято решение о реструктуризации холдинга и отказа от некоторых направлений деятельности и, как следствие, от некоторых бизнес-единиц. Компания сосредоточится на проектировании и производстве приборов учета.

«На сегодняшний день компании холдинга «Теплоком», в том числе производственные, работают в штатном режиме. Мы можем уверенно сказать, что преодолели трудный период и готовы поделиться опытом с предприятиями, которые сталкиваются с подобными проблемами», – подчеркивается в сообщении пресс-службы холдинга.

кстати

По прогнозу аналитиков «РБК.Research», в среднесрочной перспективе российский рынок приборов учета столкнется с существенным сокращением спроса в связи с завершением процесса оснащения объектов общедомовыми и поквартирными приборами учета различных видов энергоресурсов.

тендеры

- ➔ **Комитет по строительству Петербурга выбрал по конкурсу компанию**, которая завершит установку художественной подсветки и наружного освещения стадиона на Крестовском острове. Работы выполнит «ПроектСтрой-Сервис» за 155 млн рублей. Контракт заключается до 26 декабря 2016 года. Как следует из техзадания, система наружного освещения будет размещена на проездах, пешеходных пространствах и лестницах, въездах и входах в транспортные и пешеходные тоннели. Светильники должны быть установлены на опорах и управляться автоматически. Подсветка запроецирована цветодинамической по всему периметру стадиона,

включая козырек и пилоны над крышей, белая статическая подсветка предусмотрена для внешних и внутренних фасадов. Управлять системой будет компьютер.

➔ **Комитет по инвестициям Петербурга объявил конкурс** на корректировку концепции линии легкорельса от Петергофа до станции метро «Кировский завод». В рамках заказа должен быть более точно определен коридор прохождения трассы ЛРТ и высотного расположения линий. Также должен быть спрогнозирован потенциальный пассажиропоток на период с 2016 по 2045 год. Начальная максимальная цена контракта составляет 12,9 млн

рублей. Срок подготовки концепции – декабрь 2016 года. Сам проект планируется реализовать на основе государственно-частного партнерства.

➔ **Администрация Центрального района Петербурга объявила конкурс** на выбор подрядчика, который восстановит несущие конструкции, черновую отделку жилых помещений и инженерные системы в доме № 12 по Греческому пер. Стоимость работ определена в сумму 32,9 млн рублей. Заявки на конкурс принимаются до 11 августа. Выберут подрядчика 15 августа. Гарантия на работы должна составить 36 месяцев. Напомним, в ноя-

бре 2014 года в историческом здании произошел сильный пожар. Несколько семей, проживавших в доме, пришлось выселить в резервный фонд.

➔ **СПбБУК «Театр «Балтийский дом» выбрало подрядную компанию**, которая приведет реконструкцию парадного крыльца и устройства гидроизоляции фундамента здания. Победителем конкурса стало петербургское ООО «Евролюкс-Строй». Работы подрядчик выполнит за 45,4 млн рублей при начальной стоимости контракта в 45,48 млн рублей. Провести реставрацию организация должна в течение 120 дней с даты начала выполнения работ.

Михаил Медведев: «Подстегнуть цены на жилье может все что угодно»

Татьяна Крамарева / Работа без потрясений в непростых экономических условиях – основной итог последних 12 месяцев для регионального строительного комплекса, убежден Михаил Медведев, генеральный директор ГК «ЦДС». 

– Летом традиционно наблюдается спад покупательской активности. Каково для застройщиков нынешнее лето?

– Поскольку общий спад в экономике не отразился так существенно, как мог бы, на рынке первичной недвижимости, объемы продаж сегодня на среднем уровне, характерном именно для летнего периода. Пока никаких отклонений, выходящих за обычные сезонные параметры, мы не наблюдаем.

Отсутствуют и явно выраженные изменения в структуре потребительского спроса. Средний возраст наших клиентов сегодня составляет 29-35 лет, в основном они приобретают свое первое жилье. Что касается способов оплаты, то 95% заключаемых договоров – с единовременной стопроцентной оплатой, причем более половины из этого числа (порядка 55%) – с привлечением ипотечных средств.

– И полтора года назад, и год назад вы говорили о сжатии рынка, о предстоящей работе «в новой реальности». Оставляете ли вы этот прогноз в силе?

– Пока – да. Мы уже адаптировались к новым условиям (и, думаю, многие другие застройщики тоже). Об этом свидетельствует как раз объем финансовых средств, которые удается привлекать в строительство. Мы менялись вместе с ситуацией на рынке, так что адаптация не заняла сколько-нибудь заметного времени.

– Однако сегодня многие застройщики дают рекламу с подчеркнутыми низкими ценами на квартиры. Это не более чем маркетинговый ход, или скидки вследствие меньшего спроса действительно настолько велики?

– Застройщики работают на границе между рентабельностью и нулевой прибылью – так было год назад, и с тех пор ничего не изменилось. Во многом благодаря этому спрос на жилье остается достаточно большим: по нашим жилым комплексам могу сказать, что, как правило, к моменту сдачи их в эксплуатацию число непроданных квартир составляет менее 5%. Просто спрос имеет тенденцию перетекать от одних объектов к другим.

Не секрет, что существенные скидки представляют собой разницу между ценой квартиры в рассрочку и при единовременной 100%-й оплате. Предлагаемые время от времени акции, разумеется, являются маркетинговыми ходами. Но при этом действительно позволяют сэкономить на стоимости квартиры. Правда, не любой: скидки тем больше, чем менее ликвидно предложение. В зависимости от ликвидности квартиры изначально продаются на разных условиях. И, как правило, условия акции не противоречат стандартным положениям, а дополняют их.

– Изменились ли за последний год предпочтения покупателей с точки зрения метража? Студии – по-прежнему лидеры спроса?

– В квартирографии наших жилых комплексов никогда не закладывалось много студий, и они не являются, если можно так выразиться, панацеей: разным людям, разным семьям по-прежнему требуются квартиры разного метража. Но для ассортимента студии, конечно, есть. В то же время



в нашем предложении – и трехкомнатные квартиры, хотя они закладываются, скорее, по остаточному принципу.

– Над какими проектами вы сегодня работаете?

– В нынешнем году мы будем сдавать достаточно много объектов – более 400 тыс. кв. м в сумме по Санкт-Петербургу и Ленинградской области. Новые проекты начинаем достаточно осторожно, поскольку не хотим сильно опережать спрос. Но осенью, тем не менее,

Предлагаемые время от времени акции, разумеется, являются маркетинговыми ходами. Но при этом действительно позволяют сэкономить на стоимости квартиры

выведем ряд объектов: новый комплекс на Пулковском шоссе, новые очереди в ЖК на Октябрьской набережной, в Кудрово, Лавриках, Янино.

– Янино становится все более заметной точкой роста на границе Петербургской агломерации. Перспективы у этого населенного пункта лучше, чем у Кудрово, Мурино? Или Янино еще долго будет занимать второстепенное место в предпочтениях покупателей?

– На мой взгляд, Янино – полноправная часть Петербургской агломерации. Другой вопрос, что пока этот населенный пункт только в начале развития как территория комплексной застройки. И для освоения тех десятков гектар земель, которые можно вовлечь в оборот, потребуется решить проблему транспортной доступности Янино.

– Вы имеете в виду расширение Колтушского шоссе?

– Не только. Есть и альтернативные варианты – проектные решения, насколько мне известно, вносятся сейчас в новый вариант генплана территории. И мы, как и в других локациях, готовы участвовать в решении вопросов проектирования дорожной сети и транспортного строительства. Это, считаю, совместная задача и органов региональной власти, и застройщиков, которая требует совместного решения.

Предлагаемые время от времени акции, разумеется, являются маркетинговыми ходами. Но при этом действительно позволяют сэкономить на стоимости квартиры

– Есть ли в планах приобретение новых участков в Янино?

– У нас уже есть там несколько участков в собственности – этих земель достаточно. Но если говорить о пополнении земельного банка в принципе, то мы постоянно ведем мониторинг рыночного предложения, в частности по землям промышленности, и до конца года вероятно приобретение нескольких участков.

– До каких объемов вы планируете нарастить земельный банк?

– Сейчас земель в собственности ГК «ЦДС» достаточно для строительства 6,5 млн кв. м жилья. Но пополнение земельного банка не самоцель. Мы будем стремиться его оптимизировать: чтобы в нем были ликвидные земельные участки, которые можно было бы одновременно вовлекать в оборот.

– Одним из приоритетов в градостроительной политике правительства Ленинградской области является синхронизация строительства жилья и социальных объектов. Насколько сегодня эта установка реализуется на практике?

– Думаю, через какое-то время вопрос социальной инфраструктуры (детских садов и школ) уже совершенно будет снят с повестки дня. Мне кажется, и для нашей компании, и для других застройщиков ситуация давно изменилась как раз в сторону своевременного обеспечения социальными объектами новых жилых массивов.

Вообще после передачи градостроительных полномочий сначала на районный, а затем на областной подход к решению соответствующего круга вопросов стал действительно комплексным. Разобрались с нехваткой социальных объектов – разберемся и с вопросами транспортной доступности. А что касается этажности, то споры о том, где человеку жить лучше – в пятиэтажном или 27-этажном доме, вечны. Другое дело, что коэффициент плотности застройки не должен быть чрезмерно высоким, и это как раз было отрегулировано новыми региональными нормативами.

– Каким образом изменение способа привлечения денежных средств скажется на ваших ценах?

– Динамика цен совершенно не будет зависеть от того, заключаем мы договор паевого взноса или долевого участия. Повторю, что строители в принципе работают сейчас на грани рентабельности, и любое оживление экономики, любое оживление рынка приведет к резкому росту цен на недвижимость. Чем больше какой-либо сектор экономики вынужден сдерживать цены на свои услуги и товары, тем более резким будет отскок впоследствии.

– Что может стать драйвером цен?

– Это могут быть даже не экономические, а политические или психологические причины. Денег в стране объективно стало меньше, но они есть. И логично стремление их сохранить, что, в конце концов, спровоцирует оживление на рынке строящегося жилья. А резко увеличившаяся активность покупателей подстегнет цены. Пока еще достаточно много потенциальных покупателей выжидают, рассчитывая на дальнейшее понижение цен или откладывая приобретение недвижимости из-за неотложных расходов. Но в какой-то момент наверняка произойдет массовое осознание того, что инвестировать в недвижимость выгодно именно сейчас, и тогда стоит ожидать новую волну спроса.

 **КСТАТИ**

Как раз в этом месяце мы полностью переходим на договоры долевого участия. Конечно, и у ЖСК есть будущее, и я по-прежнему считаю этот способ строительства и продажи квартир абсолютно законным. Но для нас эта схема стала не очень актуальна вследствие большого числа объектов в работе. А вот реализовывать точечные проекты удобнее как раз по схеме жилищно-строительного кооператива.

Жилье продолжает ужиматься

Денис Кожин / Площади строящихся квартир продолжают сокращаться. Только за этот год, по данным девелоперов, метраж предлагаемого на рынке жилья сократился на 1 кв. м. И эта тенденция продолжится. ➔

К оптимизации площадей квартир девелоперы толкает текущая экономическая ситуация в стране. Покупательская способность сказывается на подходе застройщиков к планировочным решениям в рамках их проектов. Это касается таких факторов, как площадь квартир, эргономичность планировок, а также широкая вариативность предложения, ориентированная на покупателей с различными запросами.

По данным E3 Investment, в течение последних нескольких лет наиболее популярными по площади квартирами в сегменте массового спроса были студии площадью 24-28 кв. м и «однушки» площадью 35-40 кв. м. По прогнозам аналитиков компании, в ближайшие два года средняя площадь наиболее ликвидного предложения снизится на 1-2 кв. м. Снижение площади предложения можно наблюдать уже сейчас.

«В большинстве крупных проектов минимальная площадь квартир снизилась, что говорит о том, что застройщики стараются создать более доступное предложение для своих покупателей. При этом также можно отметить, что в ряде проектов значительно выросла максимальная площадь однокомнатных квартир. Это говорит о развитии относительно нового для петербургского рынка формата – «евродвушек», объединяющих кухню-гостиную и спальню», – говорит Анастасия Тузова, генеральный директор компании E3 Group.



По прогнозам аналитиков, в ближайшие два года средняя площадь наиболее ликвидного предложения снизится на 1-2 кв. м

Директор по маркетингу и продажам компании «ЮИТ Санкт-Петербург» Максим Соболев также отмечает тенденцию роста популярности квартир с современными европланировками, имеющими единое пространство кухни и гостиной. «Интерес у клиентов к европланировкам возрастает по мере повышения класса жилья, что закономерно. Очевидно, что покупатели жилья в объектах более высокого класса живут несколько по-другому, чем в объектах «эконома» – они пока еще

тяготеют в большей степени к традиционным планировкам квартир со всеми отдельными помещениями. Поэтому пропорции между квартирами различных типов планировки отличаются в объектах разных классов. Например, «ЮИТ» в жилых комплексах комфорт- и бизнес-класса, к которым относится большая часть строящегося нами в Санкт-Петербурге жилья, предусматривает порядка 15-20% квартир с европланировками», – рассказал господин Соболев.

Дмитрий Крутов, заместитель генерального директора ГК «Доверие», рассказал, что среди других трендов – ориентация застройщиков на «плавающие» планировки и адаптация предложения под клиента. «Например, один из девелоперов выделяет небольшие по площади помещения в своих квартирах и предлагает для них типовые решения в зависимости от потребностей покупателя. Там может быть размещены сауна, спортзал и некоторые другие варианты», – уточняет эксперт.

мнение



Дмитрий Крутов,
заместитель
генерального
директора
ГК «Доверие»:



– Квартиры имеют тенденцию к уменьшению. Средняя площадь жилья класса масс-маркет на первичном рынке в Петербурге в период с I квартала 2015 года по I квартал 2016 года уменьшилась практически на 1 кв. м. Более того, доля малогабаритного жилья в проектах растет и зачастую составляет не менее 50%.

Удачные кадры для вашей компании

Находите сотрудников на hh.ru

0+

РЕКЛАМА

Борьба за каждый сантиметр

Денис Кожин / Российские застройщики пытаются постепенно отходить от советской архитектуры, привлекая своих покупателей новыми идеями. Сегодня акцент делается на функциональности пространства. ➔

Как отмечает Арсений Васильев, генеральный директор ГК «УНИСТО Петро-сталь», в новых проектах все чаще выделяются гостевые зоны; балконы становятся не просто местом хранения предметов хозяйства, а помещением для отдыха, зимним садом или рабочим кабинетом. «Грамотная планировка квартир позволяет удобно разместиться семье на меньшей площади, что сегодня очень актуально – со стороны спроса идет тренд на сокращение площадей квартир. Основные веяния пришли здесь со стороны западных стандартов, и европейские тенденции, конечно, могут служить ориентиром для отечественных проектировщиков, но необходимо адаптировать инновационные решения к российскому менталитету. Например, в Европе люди не питают страсти к высоким потолкам – высота потолков в 2,2-2,4 м считается вполне нормальной для жилого помещения. Это позволяет применять формат двухуровневых квартир даже для недорогих квартир небольших площадей, когда над гостиной размещается небольшая спальня», – рассказывает господин Васильев.

Директор по маркетингу ООО «Н+Н» Майя Афанасьева добавляет: «Что касается двухэтажных квартир, то такие варианты можно встретить на последних этажах некоторых крупных комплексов. Спрос на такое жилье невелик, в первую очередь, по причине его высокой стоимости».

Господин Васильев говорит, что в крупных городах Европы приемлемым счи-

Динамика изменения площадей квартир за последние три года

Жилой комплекс	Квартиры-студии в 2013 году, кв. м	Квартиры-студии в 2015 году, кв. м	Однокомнатные квартиры в 2013 году, кв. м	Однокомнатные квартиры в 2015 году, кв. м	Изменения мин. метража с 2013 по 2015 годы +/- кв. м
Лондон	23,6-27,04	24,2-27,3	31,8-36,8	31,7-45	+0,6
Гринландия	25,2-31,7	24,5-27,2	31,05-38,9	32,13-48,3	-0,7
Северная долина	24,8-25,7	20,02-27	33-42,6	34,2-42,5	-4,6
Юнтолово	нет	26,1-37,9	35-44,1	33,3-55,6	-8,9
Новая Охта	нет	нет	37,8-45	32,8-38,1	-5
Новое Мурино	24,8-26,9	26,35-27,9	33,3-40,3	33,2-41,8	+1,6
Муринский посад	25,68-27,4	22,14-26,5	30,4-41,7	29,4-42,7	-3,5
Жемчужный фрегат	нет	нет	36-52	33-49,7	-3
Вернисаж	21,5-25,4	19,0-26,1	31,8-41,5	32,1-41	-2,5

Источник: аналитический отдел E3 investment

тается проектирование крошечных квартир-студий – 12-15 кв. м, которые рассматриваются как место, где можно переночевать. Как правило, такая квартира не является единственным жильем. Проектирование квартиры и ее внутренний интерьерный дизайн идут неотрывно друг от друга – квартиры продаются с полной отделкой и мебелью.

Впрочем, Юлия Жалеева, руководитель отдела маркетинга и продаж ЖК «Триумф Парк», полагает, что в России невозможно просто перекопировать планировки квар-

тир, строящихся в Европе. «У нас своя культура, привычки, и то, что для европейца привычно и удобно, далеко не всегда будет востребовано нашим потребителем. Например, вряд ли в ближайшее десятилетие в России станут популярны кухни-ниши или практически полное отсутствие прихожей. Климат нашей страны вынуждает нас ставить шкафы для хранения верхней одежды и обуви на три сезона, а также места, где все эти предметы снимаются и надеваются как минимум один раз в день», – говорит эксперт.

Евгений Богданов, директор по развитию проектного бюро Rumpi, рассказал: «Сейчас мы проектируем для заказчиков квартиры, в которых нет коридоров. Таким образом мы помогаем клиенту избежать переплаты за лишние квадратные метры, которые нефункциональны. Также специализируемся на проектировании просторных балконов, выход на которые осуществляется именно из кухни-гостиной. Такой балкон можно использовать как летнюю кухню. Последнее планировочное решение, которое мы переняли от наших западных партнеров, – расположение санузла в центре квартиры. Таким образом, у жителей есть возможность заходить в один и тот же санузел из кухни или из комнаты и ходить по кругу. Это качественная с точки зрения жизни и полезного использования площади квартиры планировка, которая сейчас пользуется популярностью в основном в домах бизнес-класса. Такое решение позволяет комфортно, удобно и компактно организовать пространство современной квартиры».

цифра

2,2-2,4 м

считается нормальной высотой потолков квартир в Европе

1-2 октября 11⁰⁰-19⁰⁰

ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ

ЖИЛИШНЫЙ ПРОЕКТ

СКК ПАРК ПОБЕДЫ

НА ВЫСТАВКЕ:

СКИДКИ НА КВАРТИРЫ В НОВОСТРОЙКАХ

НЕДВИЖИМОСТЬ: ГОРОДСКАЯ, ЗАГОРОДНАЯ, ЗАРУБЕЖНАЯ

БЕСПЛАТНЫЙ БИЛЕТ НА САЙТЕ

ЖИЛПРОЕКТ.РФ

ОРГАНИЗАТОР

БЮРО АНАЛИТИКИ НЕДВИЖИМОСТИ

СТРАТЕГИЧЕСКИЕ МЕДИАПАРТНЕРЫ

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

АСН ИНФО

0+

ИЩИТЕ ОФИЦИАЛЬНУЮ СТРАНИЦУ «СТРОИТЕЛЬНОГО ЕЖЕНЕДЕЛЬНИКА» НА FACEBOOK

ФОТОПОСТИНГ ОНЛАЙН

АКТУАЛЬНЫЕ НОВОСТИ

ИНТЕРЕСНЫЕ СОБЫТИЯ

ПРИСОЕДИНЯЙТЕСЬ И БУДЬТЕ В КУРСЕ!

РЕКЛАМА

РЕДАКЦИОННАЯ ПОДПИСКА

ПЕЧАТНАЯ ВЕРСИЯ

ЭЛЕКТРОННАЯ ВЕРСИЯ

удобно

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

специальные пакетные предложения для новых и постоянных клиентов

выгодно

альтернативно

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

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

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

РЕКЛАМА



СОЮЗ ОРГАНИЗАЦИЙ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ «СТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕСУРС»

Данные о Союзе внесены в государственный реестр СРО под номером СРО-С-236-22042011

- Союз – одно из крупнейших саморегулируемых объединений Российской Федерации. Надежная, устойчивая и развивающаяся организация национального масштаба!
- Величина сформированного компенсационного фонда минимизирует риски привлечения средств партнеров для выплат третьим лицам!
- Для членов Союза при объединении работает Единый центр поддержки строителей (ЕЦПС). Широкий спектр востребованных в отрасли услуг на льготных условиях!
- По инициативе и при участии Союза разработан и утвержден национальный стандарт «Оценка опыта и деловой репутации строительных компаний». Для членов объединения сертификация производится в приоритетном порядке и на льготных основаниях!
- Существует собственная система оценки соответствия ИСО, система аттестации рабочих мест, комплекс испытательных лабораторий и научно-методических центров. Для членов Союза предусмотрены значительные льготы и преимущества!
- Профессиональная защита и продвижение интересов членов Союза. Представительства в СМИ и на общественных отраслевых площадках!

**На 15 июля 2016 года Союз «Строительный ресурс»
объединяет 4921 члена**



КОНТАКТЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОГО ФИЛИАЛА СОЮЗА «СТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕСУРС»:

**САНКТ-ПЕТЕРБУРГ,
ЗАХАРЬЕВСКАЯ УЛ., 31, ЛИТ. А**

**INFO@STROYRESURS.INFO
HTTP://STROYRESURS.INFO**

**+7 (812) 644-00-05
+7 (812) 640-00-05
8 (800) 755-70-05**

ФУНДАМЕНТ НАДЕЖНОГО БУДУЩЕГО!