



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

События

С 1 июля текущего года на стратегические стройки Петербурга брошен «трудовой десант» студентов. В нем примут участие более 250 учащихся из 13 регионов страны.



Яростный стройотряд, стр. 5

Наследие

Петровский док в Кронштадте после 10 лет простоя и медленного разрушения получит вторую жизнь в качестве музея затонувших кораблей Русского географического общества.



История под стеклом, стр. 12

Саморегулирование, стр. 8 • Новости регионов, стр. 11

Фото: Никита Крючков



Отели получили отсрочку

Госдума РФ на полгода продлила сроки прохождения классификации для отелей. Если раньше отели, не получившие «звезд», должны были прекратить работу с 1 июля 2016 года, то теперь «красная черта» отодвинулась на 1 января 2017 года. (Подробнее на стр. 15) ➔

фирма **СЕВЗАП МЕТАЛЛ** 320-92-92

ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ, ЛИСТ

ПЛАЗМЕННАЯ, ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА

NEW ГИБКА www.szmetal.ru

РосСтройИнвест
8 (812) 331 50 00
8 (800) 700 50 15
офис в России бесплатный
★ Отдел продаж: пр. Дыбенко, д. 17

ВТБ

ЗОЛОТЫЕ КУПОЛА Сертолово

СТРОИМ ДЛЯ РОССИИ
www.rsti.ru

- 11 км от КАД
- ЗАКРЫТЫЕ ДВОРЫ
- ДЕТСКИЙ САД, ШКОЛА
- ДЕТСКИЙ ПАРК РАЗВЛЕЧЕНИЙ
- ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР
- ОЗЕРО РЯДОМ
- РАССРОЧКА 0%

ВВОД: 1 этап - II кв. 2016 г., 2 этап - II кв. 2017 г.

Застройщик — ООО «РосСтройИнвест». Проектная декларация на сайте www.rsti.ru
Возможны уточнения в офисе продаж.

РЕКЛАМА

АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» ВОЗОБНОВЛЯЕТ АУКЦИОНЫ на право заключения договоров аренды земельных участков на инвестиционных условиях

3 августа ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК в Красногвардейском р-не, Мушинская дор., участок 4, площадью **16 873 кв. м**

Для жилищного строительства

Начальная цена предмета аукциона: размер ежегодной арендной платы — **58 млн руб.**

Конт. тел.: 331-38-82, 331-38-83

Группа компаний **«ННЭ»**
Вас ждет А. Орт

НОВАЯ СТРУКТУРА — НОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ

- Негосударственная экспертиза ПД и ИИ
- Экспертиза сметной документации
- Экспертиза проектов перепланировок для МКВ
- 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

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

Звоните прямо сейчас!

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

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

РЕКЛАМА

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



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



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

Издатель и учредитель:
Общество с ограниченной ответственностью
«Агентство Строительных Новостей»

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



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

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

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

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

Над номером работали: Алеся Гриб, Никита Крючков,
Максим Еланский, Ольга Кантемирова, Ирина Мышакина,
Анастасия Лаптёнок

Директор по PR: Татьяна Погалова
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
Тел./факс: +7 (812) 605-00-50
E-mail: reklama@asninfo.ru



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

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

Отдел дизайна и верстки:
Елена Саркисян, Роман Архипов

При использовании текстовых и графических
материалов газеты полностью или частично ссылка
на источник обязательна.
Ответственность за достоверность информации
в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель.
Материалы, размещенные в рубриках «Точка зрения»,
«Достижения», «Поздравляем», публикуются
на правах рекламы.

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

16+

Типография: ООО «Техно-Бизнес»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,
ул. Ломоносова, 113.
Тираж – 9000 экземпляров
Заказ № 113
Подписано в печать по графику 01.07.2016 в 17.00
Подписано в печать фактически 01.07.2016 в 17.00



**СТРОИТЕЛЬ
ГОДА**
Лучшее
профессиональ-
ное СМИ
(лауреат 2003,
2006 гг.)



ЗОЛОТОЙ ГВОЗДЬ
Лучшее
специализи-
рованное СМИ
(номинант
2004, 2005, 2006,
2007 гг.)



КАИССА
Лучшее электрон-
ное СМИ, освещающее
рынок
недвижимости
(лауреат 2009 г.)



CREDO
Лучшее СМИ,
освещающее
рынок недви-
жимости (лауреат
2009, 2011,
2013, 2015 гг.)



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



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



Цитата недели

Фото: Никита Крючков



**Александр Дрозденко, губернатор
Ленинградской области:**

– Мы обречены на дальнейшее развитие сельского хозяйства, потому что у нас рядом 5-миллионный пылесос, который что ни производи – все купит.

Подробности на стр. 4



Цифра недели

49,3 млрд рублей

необходимо для строительства шести ТПУ
в Петербурге до 2020 года

Подробности на стр. 14

Южный ищет партнеров в Сибири

Михаил Светлов / Компания «СТАРТ Девелопмент» осенью выберет из девелоперов двух столиц партнера, которому передаст под застройку первые 200 га в проекте города-спутника Южный. К сотрудничеству также приглашают застройщиков Урала и Сибири.

О планах передать под застройку первую очередь Южного одному крупному девелоперу на ПМЭФ-2016 сообщил собственник «СТАРТ Девелопмент» Захар Смушкин. По его словам, партнер будет выбран осенью. Ему передадут для развития 200 га, где будет построено 1 млн кв. м недвижимости. Участники рынка указывают, что сумма сделки будет велика – более 5 млрд рублей. «На старте продаж мы предостав- ляем максимально комфортные условия входа в проект. Партнер вложит живые деньги в инфраструктуру территории, а остаток по сделке закроет позже – по мере реализации построенных квартир», – уверяет Захар Смушкин. Сейчас девелопер выбирает между тремя большими компаниями, среди которых только одна из Петербурга. Их названия не раскрываются. До последнего времени в компании «СТАРТ Девелопмент» придерживались другой стратегии: для строительства первой очереди города-спутника Южный собирались привлечь сразу несколько компаний, отдав каждой из них неболь-

шие лоты под застройку. Предварительные соглашения уже подписаны с «Интеко» и «УНИСТО Петросталь». В «СТАРТ Девелопмент» заявили, что переговоры с данными компаниями продолжаются. Перечень партнеров «СТАРТ Девелопмент» может расшириться после 14 июля. В этот день проект города-спутника Южный будет представлен для инвесто- ров и девелоперов Урала и Сибири на семинаре «Инвестиции на северо-западе России» в Екатеринбурге. «Параллельно

справка

Город-спутник Южный – масштабный проект комплексного развития территории, который появится на границе Петербурга и Ленобласти по обе стороны от Киевского шоссе. Участком площадью 2012 га под проект с 2009 года владеет компания «СТАРТ Девелопмент». Стро- ительство должно начаться в 2016 году и про- длиться 20 лет. В Южном будет 7,4 млн кв. м недвижимости, в том числе 4,3 млн кв. м жилья

с переговорами по застройке Южного жильем мы начинаем создавать объекты занятости на его территории, а именно Иннограда Университета ИТМО. Воз- можно, в других регионах найдутся парт- неры и для этой части проекта. Мы не сомневаемся, что это место будет ожи- вать и заработает», – заявил генеральный директор ЗАО «УК «СТАРТ Девелопмент» Сергей Хромов.

Эксперты говорят, что сотрудничество с одним девелопером позволит «СТАРТ Девелопмент» быстрее начать и завер- шить первую очередь проекта и четче кон- троллировать работу. Но они усомнились, что найдется компания, готовая постро- ить всю недвижимость первой очереди в одиночку, без привлечения партнеров- застройщиков. «Комплексная реализа- ция проекта за короткий срок столкнется с большими трудностями. Проект невоз- можно реализовать без привлечения сто- ронних компаний. Но важно, чтобы при этом присутствовал жесткий авторский контроль соответствия общей концепции. Ключевыми остаются вопросы развития транспортно-дорожной сети и обеспе- чения территории инженерной инфраструк- турой», – добавляет генеральный дирек- тор компании Hansa Group Олег Барков.

для 134 тыс. человек. Общий объем инве- стиций в проект составит около 180 млрд рублей. При этом из федерального бюджета будет выделено 26 млрд рублей. Около 300 га в Южном отведено под индустриальные объ- екты и около 100 га займет «Инноград» Уни- верситета ИТМО. Там к 2020 году разместятся лаборатории, научные центры и кампус пло- щадью 200 тыс. кв. м.

вопрос номера

На заседании, прошедшем 29 июня, Совет Федерации РФ одобрил поправки в 214-ФЗ, ужесточающие требования к застройщикам. Насколько они отвечают интересам участников долевого строительства?

Виктория Пенькова, координатор инициативных групп обманутых дольщиков в Рос-сии, помощник депутата Гос-думы РФ:

– Некоторые изменения не нра- вились нашей рабочей группе, мы настаивали, чтобы они были изложены в иной форме. На мой взгляд, они не до конца про- думаны. Но прокомментировать закон я смогу, только увидев, как он работает.

Игорь Оноков, генеральный директор девелоперской ком-пании «Леонтьевский мыс»:
– Изменения должны быть более комплексными. Как только в проекте появляется первый дольщик, цена земли как бан- ковского залога равна нулю. Над- лежащее оформление участка может исклчить часть рисков

и определить ликвидность самого проекта. Ведь в процессе строительства произведенные затраты увеличивают стоимость объекта, а ее можно оценивать в текущий момент. Это будет объ- ективным показателем того, что деньги пошли на стройку. Более того, если большая часть квартир продана, а дом построен напо- ловину, объект можно считать проблемным.

Андрей Тетыш, член «Клуба лидеров», председатель совета директоров АРИН:

– Идея создания компенса- ционного фонда для дольщиков неплоха, но она не повлечет за собой существенных изменений на строительном рынке и может в конечном счете привести к повышению стоимости жилья, по нашим оценкам, до 1,5%. Изме- нение, касающееся требований к уставному капиталу строитель- ных компаний, фактически заста- вит девелоперов строить все на свои деньги, а подобных компа- ний в нашей стране не много. Надежнее всего было бы просто обязать строителей сделать свои

финансовые отчеты публич- ными – покупатели квартир про- контролируют все лучше любых чиновников.

Руслан Сырцов, коммерческий директор Glorax Development («Глоракс Девелопмент»):

– Положения новой редакции закона в части эскроу-счетов очень серьезно повлияют на ценообразование, так как фак- тически денежными средствами застройщик сможет воспользо- ваться только после ввода объ- екта в эксплуатацию. До этого момента стройка должна идти на собственные и заемные сред- ства. Затраты на выплату про- центов кредитным организациям повлияют на конечную стоимость жилья, то есть лягут на плечи покупателя.

Александр Хинштейн, депутат Госдумы:

– Во втором чтении мы совместно с Минстроем переработали этот закон, теперь он предусматривает шкалу, по которой чем больше квадратных метров возводит застройщик, тем больше средств

у него должно быть в уставном капитале. Это сделано для того, чтобы деньги у граждан не соби- рали «живопырки» с «устанвя- ком» 10 тыс. рублей. С рынка будут уходить недобросовестные компании, не имеющие оборот- ных средств, а граждане получат более эффективную защиту, чтобы у нас не было обманутых дольщиков вообще.

Алексей Белоусов, генеральный директор НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга»:

– Поправки во многом способ- ствуют наведению порядка на рынке строительства жилья и увеличению доверия к строи- тельному сектору. Кроме того, закон предусматривает создание при участии государства ком- пенсационного фонда, который в перспективе заменит страхова- ние. Дольщики будут чувствовать себя более защищенно, зная, что при возникновении проблемных ситуаций государство вмешается и выделит средства для заверше- ния строительства. Это увеличит спрос и в целом доверие к доле- вому строительству.

Пляж без барьеров

Ольга Кантемирова / В Петербурге открылся первый на Северо-Западе пляж для маломобильных групп населения. Здесь созданы максимально комфортные условия для всех категорий инвалидов. ➔

В минувшую пятницу в пос. Солнечное Курортного района Петербурга на пляже «Ласковый» открылась рекреационная зона для маломобильных групп населения. Пляж площадью 1 га вмещает 60-80 человек.

Как объяснил глава Курортного района Алексей Куимов, территория приспособлена для отдыха всех категорий инвалидов: для слабовидящих и колясочников смонтированы деревянные настилы с навигацией. Загорать они будут в аэриях общей площадью 150 кв. м, на которых установлены специализированные лежаки, зонты, скамейки и кресла.

Также на новом пляже имеются детская и тренажерная площадки, кафе, общественная зона для проведения лекций, организации настольных игр и читального зала по системе «Буккроссинг» (обмен книгами).

«На мой взгляд, весьма замечательное приобретение для города, – сказал во время церемонии открытия пляжа губернатор Петербурга Георгий Полтавченко. – Мы стараемся делать все, чтобы создать в городе безбарьерную среду. Сегодня общество, жители города, чиновники реально поворачиваются лицом к проблемам, которые испытывают люди, имеющие потребность в поддержке и помощи».

На территорию пляжа подведены все необходимые инженерные сети. Здесь



Фото: Никита Крючков



Пляж обошелся городскому бюджету в 16 млн рублей

есть электроснабжение, централизованное водоснабжение. Горячая вода будет нагреваться с помощью бойлеров на солнечных батареях. В рекреационной зоне расположены пять душевых, две санитарных комнаты, две раздевалки и медкабинет. В будущем планируется организовать на пляже беспроводной Интернет.

«Для нас, колясочников, самое главное – удобные туалеты с широкими дверными проемами, просторной кабинкой и удобными поручнями. Здесь все это есть. А еще здесь есть очень красивая видовая площадка», – оценила представитель организации «На коляске без барьеров» Лина Филиппова.

Подарком к открытию рекреационной зоны стала французская инвалидная коляска для передвижения по песку и купания. Как сообщил Алексей Куимов, администрация планирует заключить договор с Санкт-Петербургским политехническим университетом на изготовление и поставку подобных колясок.

«Это не просто пляж, а настоящее клубное пространство, где будут организованы общественные мероприятия, – говорит Алексей Куимов. – За каждым районом города закреплены определенные дни. Иногда будут проходить общегородские события: праздники для детей-инвалидов, инвалидов-ветеранов».

Глава района также добавил, что пляж включен в список маршрутов социального такси и доставлять сюда отдыхающих будут за 30% от стоимости. Такая возможность предоставлена с 1 июля до 15 сентября.

«В следующем году планируем запустить специально оборудованный автобус от станции метро «Черная речка». «Третий парк» нам пообещал такой маршрут. К этому времени мы планируем скорректировать организацию движения в этом районе», – уточнил глава администрации Курортного района Алексей Куимов.

Посещение пляжа бесплатно для всех. Проект обошелся городскому бюджету в 16 млн рублей. Всего же на содержание городских пляжей Курортного района в этом году выделено 37,4 млн рублей.

➔ **КСТАТИ**

В 2016 году к летнему сезону подготовлены 14 пляжей Курортного района. Это пляжи «Сестрорецкий», «Дубовский», «Белые ночи», «Дюны», «Белая гора», «Офицерский», «Ласковый», «Золотой», «Детский», «Зеленая гора», «Новый», «Северный», «Чудный», «Комаровский».

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

➤ **11 июля**

- ♦ Точки роста: Курортный район
- ♦ Технологии и материалы: Металлопрокат в строительстве
- ♦ Загородная недвижимость

➤ **18 июля**

- ♦ Финансы и страхование
- ♦ Технологии и материалы: Рынок стеновых строительных материалов
- ♦ Коммерческая недвижимость
- ♦ Технологии и материалы: Очистка воды в жилых домах

➤ **25 июля**

- ♦ Спецвыпуск ко Дню строителя в Ленинградской области
- ♦ Опрос ко Дню строителя
- ♦ Точки роста: Колтушское сельское поселение
- ♦ Жилье: Итоги полугодия

➤ **1 августа**

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

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

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

РЕКЛАМА

БЭСКИТ®

24-й год
экспертной деятельности

■ Обследование технического состояния зданий и сооружений:

- строительные конструкции
- инженерные сети
- фундаменты и грунты основания

■ Экспертиза промышленной безопасности в соответствии с требованиями Ростехнадзора

- зданий и сооружений, в т.ч. дымовых труб, резервуаров
- проектной документации

■ Экспертиза проектно-сметной документации и выполненных строительно-монтажных работ

■ Технический надзор за качеством строительно-монтажных работ

■ Разработка проектно-сметной документации, в т.ч. раздел ИТМ ГО ЧС

■ Геотехнический мониторинг состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции):

- геодезические измерения вертикальных осадок
- измерение крена зданий (отклонений от вертикальности)
- измерение горизонтальных смещений (сдвигов)

■ Испытания строительных материалов неразрушающими методами

■ Тепловизионное обследование ограждающих конструкций зданий и сооружений

■ Вибродинамические исследования

■ Определение длины свай прибором «ИДС-1»

СПб, Кирочная ул., 19, оф. 13Н

тел.: 272-44-15, 272-54-42

e-mail: beskit@mail.ru

www.beskit-spb.ru

РЕКЛАМА

ГРУППА КОМПАНИЙ
ЦСЦДС

www.cds.spb.ru

ПРИБОРЕТАЕМ:

■ **ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ**

■ **ИМУЩЕСТВЕННЫЕ КОМПЛЕКСЫ**

под жилое строительство
в Санкт-Петербурге и
Ленинградской области



РЕКЛАМА

+7•(921)•946•10•47 razvitie@cds.spb.ru

НОВОСТИ

По запасным рельсам

Анастасия Лаптёнок / Строительство
линий ЛРТ из Петербурга во Всеволожск и в Сертолово откладывается на неопределенный срок – денег нет. Правительство Ленобласти разрабатывает запасной вариант для обеспечения транспортной доступности этих территорий.

Ранее анонсированные намерения китайского инвестора CIMM-CNR DALIAN CONSORTIUM финансировать строительство линий ЛРТ вызывают сомнения в Комитете по ЖКХ и транспорту Ленобласти. «По нашим ощущениям, активность инвестора упала, – аргументирует свои опасения начальник отдела развития транспорта Комитета по ЖКХ и транспорту Ленобласти Павел Посто́валов. – Во II квартале станет понятно, не потеряли ли они интерес к проекту. Есть некоторые сомнения». Напомним, в апреле 2015 года правительство Ленобласти, Международный фонд инвестиционного сотрудничества и китайский консорциум CIMM-CNR DALIAN CONSORTIUM договорились о подготовке проекта концессионного соглашения «О строительстве и эксплуатации линий легкого рельсового транспорта в Ленинградской области» по маршрутам Сертолово – Петербург, Всеволожск – Петербург. Предпроектные проработки показали, что 16 км линии ЛРТ потребуют более 16 млрд рублей. По стоимости это сопоставимо со строительством железнодорожной ветки. «В связи с возникшей экономической ситуацией было принято решение о переносе сроков реализации проектов легкого рельсового транспорта. При этом необходимость реализации данных проектов не ставится под сомнение», – говорит генеральный директор Дирекции по развитию транспортной системы Петербурга и Ленобласти Кирилл Поляков. Пока нет определенности в том, что китайский консорциум подтвердит свои намерения, в правительстве 47-го региона решили подстраховаться и продумать альтернативные пути сообщения Всеволожска и Сертолово с Петербургом – тоже по рельсам, но железнодорожным. АНО «Дирекция по развитию транспортной системы Петербурга и Ленобласти» уже разрабатывает предпроект реконструкции железнодорожного участка Левашово – Сертолово, чтобы продлить линию до Финляндского вокзала. По словам господина Пустовалова, для реализации проекта планируется привлечь федеральное финансирование. На руку региону должно сыграть наличие на пути маршрута онкоцентра в пос. Песочный. Получить конкретный проект и определиться с источниками финансирования в Комитете по ЖКХ рассчитывают в 2017 году. В Дирекции по транспортному развитию уточнили, что конкурс на разработку предпроектной документации железнодорожной ветки Сертолово – Левашово – Финляндский вокзал будет объявлен в июле 2016 года. Ориентировочная стоимость его реализации будет определена по итогам разработки предпроектной документации. Активность в реализации проекта ЛРТ, по мнению господина Пустовалова, может возобновиться после 2018 года.

Яблоко нераздора

Ольга Фельдман / В минувший четверг проект «яблочного» агрогорода в пос. Новый Свет Гатчинского района представили губернатору Ленобласти Александру Дрозденко. В целом губернатор идею одобрил, но поручил просчитать, как «нагрузит» будущий проект социальную, инженерную и дорожную инфраструктуру территории. ➔

В прошлом номере «Строительный Еженедельник» писал о новом проекте, разработанном ЗАО «Гатчинский комбикормовый завод», который предполагает комплексное развитие территории площадью 1435 га в Новосветском сельском поселении, ядром которой станут плодовые сады на 750 га и производственная площадка по переработке фруктов.

Это первый проект такого масштаба в современной истории Ленобласти, предполагающий комплексное освоение территории: на земельном участке появятся сельскохозяйственная, промышленная, общественно-деловая, рекреационная, жилая и дачная зоны. Новый город будет самодостаточным, обеспеченным всей необходимой инженерной и социальной инфраструктурой, при этом акцент сначала будет сделан на создании производства, рабочих мест, а затем на строительстве жилья и других функциях. Тем не менее согласно проекту объем нового жилищного строительства может составить около 1 млн кв. м, рассчитанных на 30 тыс. человек.

Идея создания агрокластера губернатору понравилась. «Для Ленинградской области сельское хозяйство – стратегическая отрасль, и развитие нового, яблочного направления крайне интересно с точки зрения расширения ассортимента. Тем более что промышленное производство яблок сегодня является рентабельным. И конечно, дополнительным плюсом для инвестора станет тот факт, что аналогичного по масштабам проекта у нас нет», – подчеркнул Александр Дрозденко.

Вопросы у главы региона вызвали объемы жилищной застройки, влекущие за собой немалую нагрузку на бюджет Ленобласти. «Нужно пересмотреть на старте параметры проекта и уйти от зоны дачного строительства и от зоны жилой



Фото: Пресс-служба правительства Ленинградской области



Вопросы у главы региона вызвали объемы жилищной застройки, влекущие за собой немалую нагрузку на бюджет Ленобласти

застройки в 30 тыс. населения. Я думаю, что это в десятки раз превышает необходимое количество людей, которые там будут проживать и работать», – заметил Александр Дрозденко.

По словам губернатора, массовая застройка приводит к необходимости трагиться на создание дорожной инфраструктуры: «Мы сейчас вкладываем миллиарды на Гатчинский виадук, расширение Киевского шоссе, и это решает только текущую проблему загруженности, но не в перспективе».

Губернатор указал на необходимость согласовать проект с генеральным планом развития Гатчинского района и определить этапность его реализации. «Для начала необходимо создать питомник

по выращиванию саженцев, затем заложить сад и начать строительство завода по переработке яблок, только потом приступить к возведению первой очереди жилья для работников этого производства. Позиция Администрации Ленинградской области такова: сначала – сад, потом – город», – заключил Александр Дрозденко.

КСТАТИ

Для согласования спорных вопросов и поэтапной реализации проекта будет создана рабочая группа под руководством заместителя председателя правительства области Михаила Москвина.

«Дальпитерстрой» продал «трешки»

Михаил Светлов / Смольный
купил на аукционе у компании «Дальпитерстрой» 59 «трешек» для госнужд на сумму 280 млн рублей. Еще два конкурса не состоялись. Их планируют провести через месяц.

Городской Комитет имущественных отношений (КИО) провел первый в этом году конкурс по покупке жилья для госнужд. Его единственным участником стала компания «Дальпитерстрой», которую контролирует семья Аркадия Скорова. У нее Смольный купит 59 трехкомнатных квартир общей площадью 4,1 тыс. кв. м в домах, которые будут сданы до конца этого года. Квартиры предназначены для очередников. За недвижимость город заплатит 280 млн рублей (из расчета стоимости «квадрата» по цене Минрегиона на уровне 61 тыс. рублей, что на 5% больше, чем в прошлом году). Передать жилье в казну девелопер должен до 1 июня 2017 года.

Еще два тендера на общую сумму 320 млн рублей не состоялись: КИО отклонил заявки того же «Дальпитерстроя» в конкурсе стоимостью 155 млн рублей и Группы ЛСР на 165 млн рублей. Аркадий Скоров пояснил, что заявки девелоперов были отклонены из-за ошибок в оформлении конкурсной документации. «Нам указали на недочеты. Мы их устраним. И будем готовы к новому конкурсу. По предварительной информации, он пройдет в июле», – сообщил Аркадий Скоров. Как уже писал «Строительный Еженедельник», на закупки квартир для госнужд Смольный в этом году выделил 600 млн рублей. На эту сумму город планирует купить всего 127 трехкомнатных квартир общей площадью 9,8 тыс. кв. м. Возможно, в этом году город добавит на закупки жилья для госнужд еще от 0,7 до 2 млрд рублей. Но на фоне прошлых лет бюджет закупок сократился и может оказаться самым скромным за 10 лет. Для сравнения,

в прошлом году бюджет на закупки жилья у застройщиков Петербурга составил 2,9 млрд рублей. А всего с 2008 года город купил для госнужд почти 8 тыс. квартир на сумму 20 млрд рублей. Большинству застройщиков подобные торги не интересны из-за низкой цены квартир – она почти в два раза ниже рыночной. По словам руководителя КЦ «Петербургская недвижимость» Ольги Трошевой, средняя цена на первичное жилье класса масс-маркет в Петербурге составляет сегодня 104,3 тыс. рублей за 1 кв. м. «Самые низкие цены на жилье в Парголово (от 50 тыс. рублей за 1 кв. м), в Шушарах (от 45,6 тыс. рублей за 1 кв. м), и в Колпино (от 50 тыс. рублей за 1 кв. м)», – сообщила Ольга Трошева. Опрошенные застройщики говорят, что бизнес в таких торгах не очевиден. «Желание продавать жилье практически по его себестоимости мне не очень понятно. Где здесь бизнес? Но

если девелоперы считают, что это нормально, – это их выбор», – говорит исполнительный директор ГК «С.Э.Р.» Павел Бережной. «Строительная себестоимость сейчас составляет около 28 тыс. рублей за «квадрат» построенного жилья. К этому надо прибавить 5-7 тыс. рублей за технические условия, проектные работы, плюс социальная нагрузка в 3-5 тыс. рублей на «квадрат». Все вместе дает себестоимость под 40 тыс. рублей за «квадрат». Так что выгода таких торгов для девелопера мне не понятна», – говорит генеральный директор СК «Стоун» Андрей Кузнецов. На это Аркадий Скоров говорит, что у оптовых продавцов жилья свои резоны. «За все годы существования таких аукционов «Дальпитерстрой» продал городу 140 тыс. кв. м жилья. Цена низкая. Но нас она устраивает. Оптовые закупки квартир поддерживают компанию в кризис, в ситуации, когда спрос на жилье со стороны покупателей снизился», – пояснил он.

Яростный стройотряд

Анастасия Лаптёнок / С 1 июля текущего года на стратегические стройки Петербурга брошен «трудовой десант» студентов. Стройотряды из 13 регионов России будут помогать на возведении Яхтенного моста, станций метро «Новокрестовская» и «Южная», «Зенит-Арены» и путепроводов. ➔

Принять студентов в качестве рабочей силы готовы компании ЗАО «Пилон», «Возрождение», «ЛСР-Строй», «ГЕО-ИЗОЛ», «АБЗ-Дорстрой», «А-Проект», «Метрострой», «Леокам» и генподрядчик строительства стадиона на Крестовском острове «Инжтрансстрой-СПб». Оклад для «бойцов» стройотрядов составит 24 тыс. рублей плюс суточные расходы.

Накануне начинающих строителей на плацу перед Нарышкиным бастионом Петропавловской крепости напутствовал вице-губернатор Петербурга Игорь Албин. Чиновник вспомнил, как сам начал карьеру в составе советско-германского студенческого строительного отряда (ССО) «Москва-2» на шелковом комбинате имени Розы Люксембург, где получил специальность каменщика и водителя электрокара.

Как сообщил «Строительному Еженедельнику» руководитель проекта «Строительство стадиона «Зенит», генеральный директор ООО «Инжтрансстрой-СПб» Виталий Лазуткин, идея привлекать студентов на строительные работы, не требующие высокой квалификации, реализуется на строительстве «Зенит-Арены» уже не первый год, каждое лето на объекте занято по 500 студентов – практикантов или бойцов стройотрядов.

«На этапе завершения строительства много работ, где требуются рабочие средней квалификации. Например, сейчас запланирована подготовка чаши стадиона к финальной стадии, мы планируем задействовать стройотряды в работах, связанных с демонтажем конструкций, подготовкой поверхностей, простейшим монтажом. Как раз требуется большая концентрация людей на большой площади на локальные работы сроком на 1,5-2 месяца», – прокомментировал господин Лазуткин.



фото: Никита Кречков



Игорь Албин вспомнил, что сам начинал карьеру в составе студенческого стройотряда на комбинате имени Розы Люксембург

Он также добавил, что наиболее активные студенты смогут получить рабочие специальности – монтажера, бетонщика или сварщика – прямо на стройплощадке. «У нас два высокопрофессиональных монтажных участка: высотный монтаж металлоконструкций и общестроительный участок, на них отобраны самые высококвалифицированные работники. Это уникальная возможность, студентам будет чему поучиться», – подчеркнул руководитель строительства «Зенит-Арены».

Помимо главного стадиона Петербурга студенты приложат руку и к другим «стройкам века». В их числе Яхтенный мост и мост через Малую Неву в районе острова Серный, обход Красного Села,

реконструкция трассы М-10 от КАД до пос. Ям-Ижора, путепровод на пересечении Пискаревского пр. и пр. Непокоренных, станции метро «Новокрестовская» и «Южная».

цифра

более 250

студентов до конца августа будут заняты на строительстве значимых объектов Петербурга

В Московский с «комфортом»

Ольга Кантемирова / ГК «Эталон» Вячеслава Заренкова приобрела земельный участок площадью 1 га в Московском районе Петербурга. Компания планирует построить 25-этажный жилой комплекс комфорт-класса. По мнению экспертов рынка, объект будет пользоваться повышенным спросом.

Общая площадь проекта составит 26 тыс. кв. м. Жилой комплекс будет включать 312 квартир, подземную автостоянку и детский сад на 50 мест. Ближайшая к застраиваемому участку станция метро – «Звездная». Рядом пройдут Московский и Витебский пр., а также пр. Космонавтов. Недалеко расположен Пулковский парк, школа, детсад и спортивные объекты.

Разрешение на строительство жилого комплекса получено. Работы на стройплощадке планируется начать в течение года, ввести комплекс в эксплуатацию – в 2019 году.

По мнению старшего консультанта департамента консалтинга компании Colliers International в Санкт-Петербурге Любавы Пряниковой, в зависимости от конструктивных особенностей здания и планировочных решений стоимость 1 кв. м на этапе строительства может составлять 100-120 тыс. рублей. «Московский район всегда был одним из самых востребованных локаций после центральных, поэтому появление нового жилого дома, особенно в уже сложившейся жилой застройке, с точки зрения потенциальных покупателей будет иметь особый успех», – считает руководитель отдела исследований Knight Frank St Petersburg Тамара Попова. Территории, расположенные рядом со «Звездной», в последние годы активно застраиваются домами преимущественно класса комфорт, продолжает Любава Пряникова. «В качестве примера можно привести такие жилые комплексы, как «Триумф Парк», Viva, Salut. К преимуществам

месторасположения застраиваемого участка можно отнести близость к метро, парку, наличие рядом крупных торговых центров – «Континент», «Масштаб», «Лето», «Питер» и «Питер Радуга», – пояснила она. По словам госпожи Поповой, в последние два года объем первичного рынка недвижимости в Московском районе был ниже предыдущих лет. Это связано с тем, что основным источником земельных участков под застройку являлись бывшие промышленные территории, среди которых земли бывшего завода «Самсон»

на Московском шоссе. Точечные проекты, возникающие в сложившихся жилых кварталах, уже редкость. «Есть еще несколько локаций на южных окраинах района, которые в ближайшие годы начнут осваиваться», – полагает Тамара Попова.

В целом в этом году планы по вводу жилья в Петербурге стали скромнее. По словам заместителя председателя Комитета по строительству Владимира Левдикова, в текущем году планируется построить 2,9 млн кв. м жилья. В 2014 году в городе ввели более 3 млн кв. м жилой недвижимости.

кстати

Как сообщал портал «АСН-инфо», ГК «Эталон» распродает пакет объектов коммерческой недвижимости в Петербурге, приблизительная стоимость которого, по оценкам экспертов, – 2,5 млрд рублей. Самый дорогой из них – ТЦ «Аура» на Лахтинском пр. стоимостью 1 млрд рублей. Также будут проданы два бизнес-центра в квартале «Царская столица» и воссозданный Училищный дом в ЖК «Речной». Причина «распродажи» – нежелание заниматься непрофильным для «Эталона» бизнесом. Продать активы в компании планируют до конца 2016 года.

НОВОСТИ

NDG верна малоэтажке

Михаил Светлов / Компания Navis Development Group (NDG), которую контролирует семья Львовичей, приступает к реализации самого крупного малоэтажного проекта в своем портфеле. Компания построит в Вартемягах более 200 тыс. кв. м жилья.

О новом проекте NDG рассказал генеральный директор и совладелец NDG Александр Львович. Речь идет о застройке участка в 50 га в пос. Вартемяги Ленобласти, который компания купила у физлиц в прошлом году. По оценке исполнительного директора ГК «С.Э.Р.» Павла Бережного, за землю NDG заплатила 1-1,2 млрд рублей. Здесь девелопер построит малоэтажный жилой комплекс, где будет 184 тыс. кв. м жилья. Высота домов не превысит четыре этажа. «На данный момент мы разрабатываем ППТ. Согласно этому документу в нашем квартале будет школа на 800 мест, два детских сада на 250 мест каждый, торгово-развлекательный комплекс. Нам же придется реконструировать существующую в поселке амбулаторию, которая находится в плачевном состоянии», – сообщил Александр Львович. Центром общественной жизни района станет пешеходная аллея, которая пройдет через весь жилой комплекс. Инвестиции в проект не раскрываются. По оценке экспертов, они составят около 10 млрд рублей. Для этой стройки компания впервые в своей практике планирует привлекать проектное финансирование. Строительство начнется в следующем году и продлится 5-6 лет. Проект в Вартемягах будет реализован в формате «европейских пригородов», который специально для NDG разработало аффилированное с девелопером агентство недвижимости «Метры». В формате «европейских пригородов» NDG уже реализует три малоэтажных проекта во Всеволожском районе Ленобласти. Это проект «Шотландия» площадью 110 тыс. кв. м в Агалатовском районе, а также проекты «Щегловская усадьба» (60 тыс. кв. м) и «Итальянские кварталы» (100 тыс. кв. м) в Романовском сельском поселении.

Стоимость жилья в новом проекте на старте продаж составит 60 тыс. рублей за «квадрат». Эксперты говорят, что для удаленного от города района (15 минут до КАД по Приозерскому шоссе) цена вполне приемлемая, особенно учитывая, что в комплексе не будет малогабаритных квартир-студий.

Строительный
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

ОФИЦИАЛЬНЫЙ
ПУБЛИКАТОР

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

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



Постановление Правительства
Санкт-Петербурга от 09.03.2016 № 161

РЕКЛАМА

Игра на опережение

Максим Еланский / ВТБ и Банк Москвы подозревают компанию «Ленпромстрой», имеющую крупные долги, в подготовке к собственному банкротству и намерены перехватить инициативу и застопорить признание несостоятельности организации за собой. ➔

На прошлой неделе на сайте Единого федерального реестра сведений о фактах деятельности юридических лиц была размещена информация от банка ВТБ и Банка Москвы о намерении обратиться в суд с заявлением о банкротстве ООО «Ленпромстрой». В коротких объявлениях банки отмечают, что у петербургской организации они видят признаки финансовой несостоятельности. ВТБ и Банк Москвы не раскрывают более подробно причины возможного начала судебной тяжбы. Также недоступны для комментариев оказались представители «Ленпромстроя». Однако известно, что банкротить компанию планируется из-за неисполнения ею обязательств по выплате кредитов.

Старший юрист компании «Арбитр Северо-Запада» Сергей Лебедев отмечает, что предварительное сообщение на сайте реестра юриц о намерении банкротить должника – новшество в российском законодательстве и применяется только с середины прошлого года. «Оно позволяет кредиторам перехватить инициативу должника, желающего себя обанкротить, в том числе по преднамеренным обстоятельствам. Признаками собственного преднамеренного банкротства могут считаться отказ от выполнения кредитных обязательств, реорганизация компании, существенное снижение активов», – считает специалист.

ГК «Ленпромстрой», куда входит и ООО «Ленпромстрой», появилась в Петер-



с 2014 по 2015 год «Ленпромстрой» выполнял ряд ремонтно-отделочных работ в конгрессно-выставочном центре «ЭкспоФорум»

бурге около восьми лет назад. Основная специализация – строительные подрядные работы. В частности, с 2014 по 2015 год «Ленпромстрой» выполнял ряд ремонтно-отделочных работ в конгрессно-выставочном центре «ЭкспоФорум», строил корпуса ФГУП «Рослесинфорг» на ул. Коли Томчака.

Компанией были реализованы проекты в других городах страны. В том числе построен пивзавод «Сан ИнБев» и жилой комплекс «Московка-2» в Омске, откуда родом руководитель организации Валентин Френцель. Кроме того, «Ленпромстрой» занимался реконструкцией аэропортов в Екатеринбурге, Якутске,

Самаре. Недореализованными и проблемными объектами компании можно считать жилой комплекс «Новое Рошино» в Ленинградской области, строительство которого было приостановлено застройщиком в прошлом году. Этой весной недостроенный комплекс выкупил холдинг «Айбер Групп». Новый застройщик пообещал сдачу комплекса к концу этого года.

В августе прошлого года с «Ленпромстроем» Смольный расторг миллиардный контракт на строительство корпуса 33-й больницы в Колпино из-за существенного отставания от графика проводимых работ. Известно, что субподрядчиком на площадке выступала компания «СтройИнвесткомплект», связанная с известным в Петербурге холдингом «Единые решения».

В Омске в настоящее время также зависло строительство медучреждения. В его рамках «Ленпромстрой» выступил подрядчиком, а ООО «Современные технологии строительства» («СТС»), также связанное с ГК «Единые решения», уже, наоборот, генподрядчиком работ на объекте. Известно, что осенью прошлого года через арбитраж «СТС» требовало от «Ленпромстроя» выплаты 150 млн рублей как сумму нереализованного аванса.

Напомним, сама ГК «Единые решения» в прошлом году лишилась 14 контрактов с Комитетом по строительству Петербурга на сумму около 6 млрд рублей. В настоящее время структуры холдинга проходят банкротное производство.

КСТАТИ

29 июня текущего года депутаты Госдумы РФ утвердили законопроект о внесудебном взыскании долгов с физлиц. Основанием для взыскания долга станет исполнительная надпись нотариуса на кредитном договоре. Получив такую надпись, банки смогут обращаться напрямую к приставам, минуя суд.

Не забыть поздравить с Днем рождения!

4 июля Александр Иванович Орт, генеральный директор ООО «Негосударственный надзор и экспертиза» 5 июля Анатолий Иванович Осокин, генеральный директор ЗАО «Геострой» 6 июля Вадим Леонидович Персов, генеральный директор ООО «Межрегиональная Негосударственная Экспертиза»	7 июля Владимир Борисович Кобзаренко, директор Ассоциации «СПО «Строители Ленинградской области» 10 июля Михаил Михайлович Посохин, президент НОПРИЗ
--	--

Подробную информацию смотрите на сайте www.asninfo.ru

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

РЕДАКЦИОННАЯ ПОДПИСКА

ПЕЧАТНАЯ ВЕРСИЯ

УДОБНО

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

ЭЛЕКТРОННАЯ ВЕРСИЯ

ВЫГОДНО

специальные пакетные предложения для новых и постоянных клиентов

АЛЬТЕРНАТИВНО

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

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

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

РЕКЛАМА

12-15 сентября 2016 года
Россия | Санкт-Петербург

15-я Всемирная конференция

Объединения исследовательских центров подземного пространства мегаполисов

Ключевая тема конференции:

Подземная урбанизация как необходимое условие устойчивого развития городов

От имени:

Организатор:

Оператор:

Условия участия на сайте: acuus2016.com

info@acuus2016.com



**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ
РЕШЕНИЯ**

Работа в сегменте градостроительных
согласований и консалтинга на протяжении



Сохранение исторического архитектурного облика городов и создание новой
инфраструктурной инженерной урбанистической среды как целостного
стилевого и эргономичного решения в области градостроительства.

Сопровождение проектов в рамках государственно-частного партнерства (ГЧП)	Подготовка обоснований и внесение изменений в нормативно-правовые акты города Санкт-Петербурга	Разработка и утверждение ГОСУДАРСТВЕННЫХ историко-культурных экспертиз и исследований (ГИКЭ, ИКИ)
Разработка и утверждение проектов планировки и проектов межевания территорий (ПП и ПМТ)	Сопровождение инвестиционных проектов	Юридические услуги, судебное представительство
	Градостроительный консалтинг	

Нашей командой успешно реализовано более 200 проектов в сфере градостроительства.

Приоритетом работы является глубокий предварительный анализ будущего проекта, проработка
возможных рисков, анализ законодательной базы и подготовка оптимального плана работ, что
позволяет избежать ошибок при подготовке документации и взаимодействии с исполнительны-
ми органами государственной власти.



191186, г. Санкт-Петербург,
наб. р. Мойки, д. 37, лит. А
Тел.: +7 (812) 655 - 00 - 27

info@gradr.ru
www.gradr.ru



Строителям дали СРОК

Игорь Фёдоров / Госдума РФ приняла законопроект, кардинально меняющий систему саморегулирования в строительстве. ➔

Фактически новая система СРО заработает с 1 октября 2017 года. После наступления этого срока Ростехнадзор начнет исключать из Госреестра саморегулируемые организации, не представившие документы, подтверждающие соответствие деятельности новым требованиям закона. До этого времени назначается переходный период.

Хотя навести порядок в делах общественным объединениям придется до 1 июля 2017 года. Закон предписывает к указанной дате привести внутренние документы в соответствие с новыми требованиями законодательства, сформировать компенсационные фонды для возмещения вреда и, если необходимо, для обеспечения договорных обязательств. До 1 декабря 2016 года компании должны определиться с продолжением членства или написать заявление о выходе из СРО. В случае отсутствия заявления компания будет автоматически исключена из саморегулируемой организации.

Правила игры

Одним из существенных моментов реформирования СРО стала «региональная прописка». Строительным организациям надлежит оформить членство в саморегулируемых организациях по месту регистрации юридического лица. В специализированных СМИ уже раздаются реплики, что новая схема приведет к региональному монополизму СРО. Однако руководитель аппарата НОСТРОЙ Виктор Прядеин так не считает. По его словам, СРО могут регистрироваться при наличии уже 100 компаний-членов, а значит, при условии что в каком-либо субъекте Федерации работают, например, 200 и более компаний, там могут сосуществовать несколько региональных СРО. «У строителей, безусловно, должен быть разумный выбор», – подчеркнул Виктор Прядеин. По мнению координатора НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу Алексея Белоусова, региональный принцип существенно упростит процесс контроля строительных работ и, как следствие, повысит качество их исполнения.

Алексей Белоусов добавляет, что в случае возможных злоупотреблений со стороны недобросовестного руководства СРО строительные компании смогут обратиться с жалобами в Ростехнадзор или НОСТРОЙ, задачами которых и является контроль деятельности саморегулируемых организаций.



ФОТО: НП СРО «ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА»



В Ассоциации «Национальное объединение строителей» собрались участники рынка, чтобы обсудить новый закон о СРО

Еще одним новшеством стало освобождение строителей от членства в общественных организациях. Компании, работающие на субподряде, освобождаются от вступления в СРО. Можно обойтись без членства, если стоимость исполняемого договора подряда не превышает 3 млн рублей. Остальные генподрядчики, которые непосредственно заключают договоры с заказчиком, обязаны вступать в СРО.

«Для облегчения перехода строительного саморегулируемого сообщества на работу в новых условиях НОСТРОЙ готовит ряд нормативных документов и вырабатывает для СРО рекомендации», – рассказывает Виктор Прядеин. По его словам, в конце августа НОСТРОЙ планируется проведение региональных семинаров и совещаний, на которых каждой саморегулируемой организации будут разъясняться возможные сценарии ее дальнейшего развития.

В свою очередь, Алексей Белоусов обращает внимание на реализованную в законе идею размещения средств компенсационных фондов на счетах уполномоченных банков. «Это одна из важнейших новелл нового законопроекта, и мы как представители саморегулируемого сообщества поддерживаем ее принятие, поскольку она позволит пресечь коррупционную составляющую, существующую сегодня в системе саморегулирования», – говорит эксперт. Не секрет, что ряд строительных

компаний оформляют членство в СРО через посредников, которые помогают оформить фиктивные документы о наличии квалифицированного персонала. Кроме этого, ряд СРО предоставляют расщепку по взносам в компенсационный фонд, хотя такой механизм не предусмотрен законодательством.

Большое количество свидетельств о допуске выдается без проверки специализации строительных компаний по видам выполняемых работ. Свидетельство превратилось в бумагу, которую сегодня легко купить. Эксперты считают, никакой пользы оно не приносит. Если его отменят, будет только легче.

Касаясь темы компенсационных выплат, нужно обратить внимание на разрешение СРО формировать фонд ответственности по договорным обязательствам. Эксперты считают, что создание фонда – это попытка защитить систему госзаказа от недобросовестных участников торгов, не имеющих реальной возможности выполнить заказ и выигрывающих только благодаря ценовому демпингу.

Про порядок

Начальник управления перспективного развития комитет по строительству Игорь Шикалов Игорь Шикалов, комментируя новые требования к СРО, говорит, что администрация города всегда выступала за

наведение порядка, особенно в бюджетной сфере. «Как одни из крупнейших заказчиков в регионе мы заинтересованы в том, чтобы консолидировать усилия с саморегулируемыми организациями в части усиления ответственности генеральных подрядчиков, выходящих на госзаказ, и в повышении качества выполняемых работ», – уточнил представитель городской администрации.

Генеральный директор ГК «Пионер» Юрий Грудин также считает, что законопроект в новой редакции послужит наведению фактического порядка в сфере строительства. «Думаю, что введение особой ответственности генеральных подрядчиков и более жесткий контроль их деятельности со стороны саморегулируемых организаций послужат усилению дисциплины на рынке и восстановлению доверия к отрасли», – надеется господин Грудин.

«Законопроект важен для строителей, поскольку он поможет генподрядчикам осуществлять более качественный отбор подрядных и субподрядных организаций при выполнении госзаказа», – высказывает свое мнение директор по развитию «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» Ольга Михальченко. В свою очередь, директор юридического департамента группы компаний «Эталон» Виктория Цытрина считает, что законопроект сделает механизм отбора подрядных и субподрядных организаций более прозрачным и понятным.

Представитель саморегулируемого сообщества Антон Мороз отметил, что принятые поправки в Градкодекс РФ призваны в первую очередь решить проблему неконтролируемой выдачи на строительном рынке допусков, ввести дополнительные требования к специалистам отрасли и, наконец, сократить количество саморегулируемых организаций, сделав их деятельность более прозрачной.

Добавим, что ряд подзаконных актов еще предстоит принять и проработать, поскольку не все прописано в законопроекте. К примеру, создание национального реестра специалистов строительной отрасли, стандартизация отрасли и др.

На сегодняшний день в Федеральном реестре СРО зарегистрировано более 500 строительных, проектных и изыскательских СРО. Общее количество членов превышает 180 тыс. юридических лиц и индивидуальных предпринимателей.

При участии профессионального сообщества разработано более 150 нормативных актов технического регулирования. Приняты профессиональные стандарты для рабочих и инженерных специальностей.

КСТАТИ

Собранные в компенсационный фонд средства составляют сегодня 97 млрд рублей только по строительным СРО. При этом более 25 млрд из них уже осело в банках, чьи лицензии отозваны.

➔ **Городской Комитет по развитию транспортной инфраструктуры Петербурга объявил конкурс** на выполнение работ по актуализации схемы развития Петербургского метрополитена, передает портал asninfo.ru. Стоимость контракта – 10 млн рублей. Действующая схема была принята в 2011 году. В соответствии с ней к 2018 году должны быть введены три новые станции Фрунзенского радиуса («Проспект Славы», «Дунайская»,

«Шушары»), две станции Невско-Василеостровской линии – «Новокрестовская» и «Беговая», а к 2019 году – продолжение четвертой линии до «Большого проспекта» с промежуточной станцией «Театральная». К 2022 Смольный взял на себя обязательство построить первую очередь Калининско-Красносельской линии с двумя станциями: «Юго-Западная» и «Путинская». После 2025 года должна появиться Адмиралтейско-Охтинская линия, метро

должно прийти в Стрельну, Осиную Рощу и Пулковку. Однако теперь правительство намерено скорректировать свои планы. Заявки на участие в конкурсе принимаются до 18 июля. Победитель будет определен 25 июля. Закончить актуализацию схемы нужно будет к ноябрю 2016 года.

➔ **Единственным претендентом на сооружение пешеходного тоннеля для развязки** на пересечении Пискаревского пр.

и пр. Непокоренных стало ООО «А-Проект», сообщает портал asninfo.ru. Претендент, уже действующий на других объектах развязки, готов выполнить работы за 150,1 млн рублей. Стартовая цена контракта составляет 151,7 млн рублей. Заказчик – СПб ГКУ «Дирекция транспортного строительства». Завершить строительство планируется не позднее 30 июня 2017 года. Предмет договора, тоннель «Б» – один из двух подземных пешеходных переходов,

стоящихся в составе развязки. Проектом принята железобетонная сборно-монолитная конструкция. Предусмотрен обогрев лестниц, над входами – остекленные павильоны.

➔ **Первый заместитель главы Комитета по развитию транспортной инфраструктуры Анатолий Мишанов покинул Смольный**, передает портал asninfo.ru. В ближайшее время он будет назначен на должность вице-губернатора Орловской области.

➔ **Глава Республики Крым Сергей Аксенов подписал распоряжение**, в соответствии с которым подрядчиком по строительству автодороги «Таврида» стало петербургское ЗАО «ВАД», сообщает портал asninfo.ru. Трасса свяжет Керчь с Севастополем и пройдет через Феодосию, Белогорск, Симферополь и Бахчисарай. В зону ответственности ЗАО «ВАД» входит участок автодороги до границы Бахчисарайского района и подходов к Крымскому мосту.

Павел Созинов:

«ОНФ намерен бороться за повышение качества услуг ЖКХ для горожан»

Роман Овчинников / Общероссийский народный фронт в Петербурге считает, что в настоящее время необходимо сделать прозрачными расчеты между всеми участниками платежей за жилищно-коммунальные услуги и, таким образом, снизить финансовую нагрузку на добросовестных граждан за предоставленные коммунальные услуги. ➔

Член регионального штаба ОНФ в Петербурге, генеральный директор Фонда содействия развитию системы общественного контроля Павел Созинов рассказал нашему изданию о самых серьезных на сегодняшний момент проблемах, которые затрагивают практически всех жителей нашего города.

Фото: Никита Крючков



– Все УК должны были перейти на новые профстандарты для работников. Готовы ли они к этому?

– Действительно, с 1 июля 2016 года вступили в силу положения Федерального закона № 122-ФЗ, которые предусматривают существенные изменения в Трудовом кодексе. Статьи 195.2 и 195.3 ТК РФ разъясняют, что если в законе есть квалификационные требования, то применение профстандарта в части этих требований обязательно для каждого работодателя. Теперь Трудовая инспекция может штрафовать УК, если ее работники не будут соответствовать требованиям профстандартов для сотрудников.

Что это означает на практике? Каждому сотруднику УК необходимо будет пройти освидетельствование на соответствие требованиям. Такое освидетельствование в специализированной фирме обойдется УК в десятки и даже сотни тысяч рублей. А это дополнительные расходы.

В ходе освидетельствования Трудовая инспекция проверит и соответствие инвентаря у работников УК. Любое несоответствие будет вести к серьезным штрафам, которые УК переложит на петербуржцев.

Требования этих стандартов могут не отвечать практике обслуживания дома. А фактически несут в себе коррупционную составляющую. Приведу конкретный пример: правила строго прописывают, что маляр для работы должен использовать ведро строго определенного размера. А если работник возьмет ведро немного больше, чем прописано в профстандарте, это штраф. Очевидно, что требования необходимо привести к реалиям.

– Как регулировать расчеты с поставщиками услуг?

– На сегодняшний день основной договор РСО в любом случае заключается с управляющей компанией, которая должна осуществлять надлежащий контроль за объемом предоставляемых коммунальных услуг. То есть договор не заключается с каждым собственником, как, например, это происходит в случае с поставщиками электроэнергии.

Законопроект, который сейчас рассматривает Госдума РФ, предусматривает механизм перехода РСО на прямые расчеты за оказанные услуги с населением. Этот документ согласован во всех профильных ведомствах и должен поступить в аппарат Правительства РФ. Однако монополизация РСО платежей может сказаться на стоимости и качестве предоставляемых ими услуг.

– Многие граждане обращают внимание на то, что государственная информационная система (ГИС ЖКХ) так и не стала тем порталом, в который можно обратиться по всем вопросам: проверить лицензию УК, сверить

расходы на коммунальные услуги и т. п. Почему этого так и не произошло?

– Для граждан порядок расчетов и оплаты пока не изменится. Органы государственной власти Петербурга, курирующие сферу ЖКХ, заинтересованы, чтобы платежи шли через ГУП «ВЦКП ЖК», которое обслуживает более 70% платежей. Остальные расчетные центры занимают небольшую долю в городе. Проблема заключается в том, что ГУП «ВЦКП ЖК» и действующие расчетные центры изначально созданы как внутренние закрытые системы для расчетов.

Альтернативой расчетным центрам могла бы стать внешняя единая информационная система ГИС ЖКХ. В системе должна быть размещена полная информация о домах и платежах за жилищно-коммунальные услуги. Заявлялось, что

коммунальные услуги, так как не располагают полной и достоверной информацией о реальных затратах управляющих организаций, включающих в счета горожан дополнительные необоснованные затраты на коммунальные услуги.

Наше предложение заключается в том, что если ГИС ЖКХ не будет выполнять те функции, для которых она задумывалась, то давайте передадим эти функции на региональный уровень. Мы рекомендуем органам госвласти реализовать такую систему в Петербурге.

Необходимо сделать расчеты между всеми участниками платежей за жилищно-коммунальные услуги – жильцами, управляющими компаниями, ресурсоснабжающими организациями – прозрачными, а финансовую нагрузку на граждан меньше.

Необходимо сделать расчеты между всеми участниками платежей за жилищно-коммунальные услуги прозрачными, а финансовую нагрузку на граждан меньше

– Есть еще одна острая проблема – образование задолженности перед УК за помещения, находящиеся в собственности Санкт-Петербурга. Как ее решать?

– Да, в собственности Санкт-Петербурга находятся жилые и нежилые помещения, расположенные в МКД, которые передаются в пользование третьим лицам на срок менее одного года. Арендаторы не всегда добросовестно оплачивают потребляемые ими услуги и не участвуют в содержании и ремонте общего имущества собственников МКД, что приводит к убыткам управляющих организаций.

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга должен актуализировать данные по арендуемым помещениям. Следует также установить одним из условий заключения договора аренды с будущими арендаторами заключение

либо предварительного договора с управляющей организацией, либо трехстороннего договора, одной из сторон которого выступит УК.

– Как в Петербурге решаются вопросы изношенности внутриквартальных трубопроводов теплоснабжения?

– УК не имеют законной возможности ремонтировать участки внутриквартальных трубопроводов теплоснабжения более 2 м, ввиду того что эти работы относятся к капитальным. Мы предложили исполнительным органам власти провести инвентаризацию и разграничение сетевого хозяйства между РСО и УК по домам «на сцепке», то есть тем, которые имеют последовательное присоединение друг к другу. В качестве пилотного проекта надо выбрать один район и установить во всех домах «на сцепке» приборы учета. И составить план мероприятий по кардинальному решению этого вопроса на основе мониторинга по аварийности.

– Какие предложения для улучшения жизни горожан были сделаны от ОНФ?

– Напомню, что сам вопрос о повышении качества предоставляемых услуг ЖКХ был поставлен президентом России, лидером ОНФ Владимиром Путиным еще в мае 2013 года на заседании Госсовета РФ «О мерах по повышению качества предоставления жилищно-коммунальных услуг». Мы обратили внимание на формальные подходы к выдаче лицензий управляющим компаниям, к аттестации специалистов. Следует устранить соответствующие недостатки.

Особое внимание необходимо уделить УК, получающим лицензии, но не имеющим домов в управлении и опыта управления МКД.

Кроме того, необходимо определить критерии по оценке управляющих компаний в соответствии с принятым Федеральным законом о лицензировании деятельности по управлению многоквартирными домами от 21.07.2014 № 255-ФЗ, так как проверки управляющих компаний являются в большей степени формальными и не опираются на реальную практику работы.

Минстрою необходимо четко регламентировать нормативы, в которых будет исчерпывающий список всех перечней работ по ремонту домов – как текущему, так и капитальному, представить методику выбора подрядчиков, а также принципы общественного мониторинга качества услуг жилищно-коммунального хозяйства.

Общественный контроль в сфере ЖКХ должен быть подкреплён эффективной законодательной и нормативной базой.

➔ **КСТАТИ**

За 2015-2016 годы в адрес Фонда содействия развитию системы общественного контроля и Центра социально-экономического мониторинга «Общественный контроль» поступило более 1000 обращений граждан по вопросам ЖКХ и жилищной политики.

Важные решения

Татьяна Крамарева / Самые острые инфраструктурные проблемы Всеволожского района обсудили на заседании круглого стола, состоявшемся в конце июня. Власти района анонсировали ряд новых проектов. ➔

Самое главное на сегодня, по мнению главы администрации района Владимира Драчева, – решить вопрос водоснабжения. Он отметил, что «программа концессии уже запущена и вода, которую жители ждали уже давно, наконец появится во Всеволожском районе».

Еще один вопрос, важность решения которого невозможно переоценить, – бесперебойное электроснабжение с увеличением емкости источников электрической энергии. По словам господина Драчева, во время недавнего урагана в районе зафиксировано 269 отключений электричества. «Мы понимаем, что необходима полная реконструкция электросетевого хозяйства. Силами только района обеспечить бесперебойное электроснабжение и подключение всех желающих очень сложно. И только совместно с федеральными (а может быть, и областными) деньгами мы можем этот вопрос решить», – отметил глава районной администрации.

На сегодня общее потребление электроэнергии в районе составляет порядка 0,5 млн кВт•ч. С учетом темпов развития планируется, что уже к 2020 году потребление электроэнергии возрастет до 3 млн кВт•ч. Решением проблемы станет выполнение программы комплексной модернизации за счет собственника сетей – ПАО «Россети». Соответствующее соглашение уже подготовлено и будет подписано в ближайшее время. Инвестиции планируются уже со следующего года, их общий объем составит порядка 7-8 млрд рублей. Проект предусматривает как модернизацию существующих центров питания в районе с увеличением их мощности, так и строительство новых центров. Кроме того, планируется переход от воздушных линий к кабельным. Сегодня воздушные линии электропередачи составляют порядка 40% от общей протяженности сетей во Всеволожском районе. «Это обширная программа, которая займет не один год, обеспечит увеличение мощности источников электроэнергии



По мнению местных властей, Всеволожскому району необходима полная реконструкция электросетевого хозяйства

в разы и позволит подать электричество в дальние точки района, обеспечив тем самым развитие промышленности», – прокомментировал Владимир Драчев.

Третьим китом, на котором основаны грядущие перемены в жизни территории, в районной администрации считают развитие газоснабжения. По соглашению с Газпромом инвестиции в эту сферу составят 6-7 млрд рублей. Как следствие, будут обеспечены технические условия для развития промышленности даже в удаленных от Санкт-Петербурга уголках Всеволожского района. К 2036 году здесь должно появиться восемь новых промышленных парков: кроме Всеволожска они запланированы в Кузьмолловском, Куйзовском, Морозовском, Заневском, Колтушском и Токсовском поселениях. Следом, уверен Владимир Драчев, «подтянутся» и дороги: показав динамичное развитие территории, администрация сможет привлечь феде-

ральные инвестиции в дорожную инфраструктуру.

Развитие сети медицинских учреждений, признал главный врач Всеволожской клинической межрайонной больницы Константин Щипачев, пока не успевает за ростом численности населения в районе. Однако к 2030 году сеть лечебных учреждений на территории будет готова обслуживать 500 тыс. постоянных жителей и 1 млн петербуржцев, приезжающих в пригород на лето. «Кричащими моментами» господин Щипачев назвал ситуацию с детской амбулаторией, не справляющейся с наплывом пациентов во Всеволожске, и обеспечение медицинской помощью жителей бурно растущего Кудрово. Однако первый «момент» будет урегулирован уже в следующем году, когда откроется новая детская поликлиника – просторное пятиэтажное здание. Что касается Кудрово, то по концепции развития

системы оказания медицинской помощи во Всеволожском районе, когда число жителей в этом населенном пункте увеличится до 34 тыс. человек (к 2020 году), здесь должна появиться поликлиника на 600 посещений в смену, а с увеличением численности населения до 81 тыс. человек (к 2030 году) – «нормальная поликлиника для взрослых, стоматологическая, детская, детский и взрослый стационары и подстанция скорой помощи». Стоит отметить, что по решению местного совета депутатов под строительство амбулаторно-диагностического комплекса уже выделено 6 га земли, а в следующем году должно начаться проектирование. «К 2020 году в Кудрово появится мощный амбулаторно-диагностический комплекс с подстанцией скорой помощи, с дневным стационаром, а саму высокотехнологичную помощь мы будем концентрировать во Всеволожске: она дорогая и очень энергоемкая», – прокомментировал Константин Щипачев. «Ключевые точки развития медицины тянут за собой и транспортную структуру», – продолжил он. В частности, необходимо прямое автомобильное сообщение между Кудрово и Всеволожском, и власти уже предпринимают меры по решению этой проблемы. Что же касается Янино, еще одной точки роста в пределах Заневского городского поселения, пока никаких планов по строительству крупного медицинского учреждения на этой территории нет.

мнение



Владимир Драчев, глава администрации Всеволожского района:



– О планах развития территории можно говорить только в комплексе: промышленность, социальная инфраструктура, объекты образования и спорта, новое современное жилье. Мы все-таки хотим попробовать убедить наших строителей, что комфортное жилье должно быть не высокэтажным. Дома за 20 этажей – это не для развивающихся зон Всеволожского района, где можно комфортно и красиво жить.

Бизнес-класс вне границ

Ольга Кантемирова / Появление жилья бизнес-класса за КАД возможно, но только если строить его на большом участке с разнообразной инфраструктурой, одновременно с квартирами сегментов комфорт и эконом.

К тому выводу пришли участники заседания круглого стола «Возможен ли бизнес-класс за КАД?» в минувший понедельник. Для начала эксперты постарались разобраться, готовы ли петербуржцы переезжать за город в принципе. Оказалось, нет. «Из года в год подтверждается одна и та же тенденция: 80% жителей города покупают квартиры в своем же районе, – рассказал опинион по маркетингу «Той Опинион» Алексей Кропотов. – То есть петербуржец не готов уехать куда угодно, лишь бы его

устроивала цена за «квадрат». По его словам, лишь 8% жителей Северной столицы планируют приобрести квартиру в Ленобласти. Для того чтобы такой проект стал по-настоящему успешным, его создателям нужно учесть несколько обязательных правил. Во-первых, это площадь осваиваемой территории. Директор по продвижению ГК «Ленстройтрест» Дмитрий Карпушин считает, что она должна быть не меньше 100 га. Туда войдут школы, детские сады, объекты торговли и досуга, прогулочные зоны. Также, по мнению застройщиков, на этой территории необходимо строить дома разных классов. Обязательно должны быть еще классы эконом и комфорт.

Далее – плотность застройки. «Говоря о бизнес-классе, не стоит рассматривать терри-

тории Мурино и Девяткино. Строительство такого жилья не предусматривает высокую плотность застройки. В «бизнесе» этот показатель составляет по 50, а то и 80 «квадратов» на человека», – объяснил заместитель генерального директора по развитию ГК «Пионер» Александр Феофанов. Одна из самых глобальных проблем в строительстве жилья бизнес-класса за КАД – транспортная доступность. «Даже если от ЖК провести съезды до КАД, после того как водитель на него попадет, он снова упрется в пробку. Бизнес-класс покупают люди, которым нужно быть на работе каждый день», – комментирует Дмитрий Карпушин. Таким образом, перед девелоперами встает еще один важный вопрос – создание на территории застройки бизнес-цент-

ров. Александр Феофанов сообщил, что московские власти, в отличие от петербургских, при рассмотрении крупных жилых проектов уже требуют не только наличия социальных объектов, но и мест приложения труда: «В проектах нужно обосновывать, где будут работать будущие жильцы. Даже когда речь идет о ЖК высокой классности. Да, пока это вызы-

вает улыбку, но вместе с тем Москва идет по этому пути». Находящийся недалеко от дома БЦ станет стимулом для многих руководителей компаний перевести свой офис из центра. Продолжая перечислять основные критерии строительства жилья за КАД, руководитель проектов КОТ территорий ЗАО «Строительный трест» Анзор Берсиров сказал, что не стоит забывать и про архитектурно-техническую часть проекта. Например, нужно исключить

квартиры-студии, потому как их покупатели воспринимают как временное, «транзитное» жилье. Такое отношение отразится и на общественных территориях – жильцы не будут воспринимать их «своими». «Все это создает среду, отличную от среды бизнес-класса. А люди, которые выбирают жилье бизнес-класса, хотят, чтобы девелопер вложил в правильные материалы, благоустройство, ландшафтный дизайн», – подчеркнул Анзор Берсиров.

мнение



Алексей Кропотов, директор по маркетингу исследовательской компании «Той Опинион»:



– Возлагать надежды на помощь государства при строительстве жилья бизнес-класса за КАД бессмысленно. Рынок сам даст толчок к появлению таких проектов.

Но инвестор может отказаться от них, так как проект не всегда выдерживает рентабельность. Если окупаемость 10-12 лет – эффективно ли его создавать? Сегодня реализация подобных крупных проектов под большим вопросом.

Непродаваемая ферма

Ольга Кантемирова / Российский аукционный дом снова выставил на торги сельскохозяйственный кооператив СПК «Август-Агро» в Псковской области с внушительной кредитной задолженностью. Даже с измененными условиями реализации лот не вызовет особого ажиотажа, считают эксперты. ➔

Как объяснили в РАД, заявки на участие в торгах по продаже прав требований по кредитам Сбербанка и его «дочки» «СБК Актив» к сельскохозяйственному производственному кооперативу «Август-Агро» принимаются до 7 июля текущего года. Торги пройдут 22 июля.

На сегодня сумма должности СПК «Август-Агро» составляет 251,7 млн рублей. Обеспечением по кредитам выступает действующий сельскохозяйственный кооператив, включающий в себя сельхозземли общей площадью 1,63 тыс. га, животноводческий комплекс с крупным рогатым скотом и доильным оборудованием, цех по переработке и хранению молока, а также сельхозтехника. Основная часть имущества расположена в 18 км от города Великие Луки в д. Крутовраг Великолукского района Псковской области. Остальное – в соседних деревнях Гвоздово и Кислово.

Начальная цена лота – 251 млн рублей, минимальная – 70,2 млн рублей. Таким образом, покупатель может приобрести права со скидкой до 70%.

Как объясняет руководитель проектов департамента по работе с проблемными непрофильными активами банков РАД Татьяна Кан, в прошлом году лот реализовывался в рамках процедуры банкротства СПК. То есть продавалось непосредственно имущество. Тогда продажа производственно-технического комплекса остановилась на сумме в 123,3 млн рублей – желающих не нашлось. До этого еще дважды проводились торги по реализации самого СПК.

Для того чтобы вызвать больший интерес к торгам, было решено провести торги по продаже прав (цессия). «Мы надеемся,



СПК «Август-Агро» включает в себя 1,63 тыс. га сельхозземель

что новая схема реализации вызовет большой интерес. Есть покупатели, которых интересуют именно права требования. Часто это точечный покупатель, отдельный интересант», – подчеркнула Татьяна Кан.

В случае если не будут реализованы права требования, следующим этапом станет продажа посредством публичного предложения.

Прогнозируя активность продажи кооператива, эксперты разошлись во мнениях. По словам директора по оценке NAI Бесаг Виктории Константиновой, с учетом

времени года, локации и экономической ситуации данный лот пользоваться популярностью на торгах не будет. В то же время руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге Владислав Фадеев считает, такого рода активы можно продавать в любое время года: «Летом, наоборот, у инвестора есть возможность хорошо посмотреть, детально проанализировать, все просчитать и выйти на производство к следующему лету».

По словам эксперта, представленная цена участка близка к рыночной, однако

такие большие лоты не пользуются особой популярностью. «Этот участок ориентирован на промышленный комплекс. Цена может вызвать определенный интерес, но вряд ли он будет большим. Если участок и продадут, то только по цене, близкой к цене отсечения, с серьезным дисконтом», – продолжает эксперт.

Такой лот заинтересует прежде всего агропромышленные холдинги регионов Северо-Запада, считает господин Фадеев. Это могут быть компании, головные офисы которых расположены в Ленобласти, а также представители федеральных игроков рынка.

Виктория Константинова противоположного мнения. Она уверена, что данный участок не будет востребован компаниями из Петербурга и Ленобласти в силу удаленности: «Вероятно, он сможет заинтересовать инвесторов из Великих Лук при условии снижения стоимости. Для сельского хозяйства характерна сезонность: трудовые ресурсы, техника и материалы на протяжении года используются неравномерно, что значительно сказывается на вырубке».

мнение



Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге:



– Приобретение таких активов – долгосрочные инвестиции, направленные на импортозамещение. Благодаря контрсанкциям для аграриев сейчас созданы благоприятные условия. Конкуренцию на этом рынке ограничили искусственным образом, что хорошо для производителя, но не очень для потребителя. В то же время дополнительная возможность развиваться есть, а вот воспользоваться ею стало намного сложнее. Получить теперь кредит – непростая история.

Сыктывкар – первый город, где отремонтируют дороги за счет «Платона»

Столица Республики Коми – Сыктывкар – стала первым городом в России, в котором начался ремонт улично-дорожной сети в рамках дополнительной федеральной поддержки за счет сборов в системе «Платон». Об этом стало известно в минувший четверг на совещании по неотложному ремонту дорог в Федеральном дорожном агентстве.

Как сообщили в Росавтодоре, основные работы на автодорогах регионального, межмуниципального и местного значения, а также на дорогах отдельных субъектов РФ, находящихся в наиболее критическом состоянии на 1 января 2016 года, ожидается в первой декаде июля. К сентябрю 2016 года весь комплекс работ должен быть завершен.

Напомним, весной этого года Правительство РФ выделило 10,85 млрд рублей за счет сборов в системе «Платон» для приведения в нормативное состояние автодорог в 25 субъектах России. Субсидии на неотложный ремонт получили регионы и города, в которых отмечается наиболее критическое состояние дорожной сети.

Продолжение строительства калининградской эстакады стоит полмиллиарда

В Калининграде ищут подрядчика для строительства второго этапа эстакады «Восточная». Начальная цена контракта – 588 млн рублей. Заявки на участие в конкурсе принимаются до 18 июля. Победитель будет объявлен 25 июля. Заказчиком выступает ГКУ Калининградской области «Управление дорожного хозяйства Калининградской области».

Эстакада «Восточная» соединит ул. Молодой Гвардии через Московский пр. и ул. Емельянова с Муромской ул., с мостами через реки Старая и Новая Преголя. Проект включает строительство участка Московского пр. длиной 992 м, эстакады протяженностью 1888 м, реконструкцию путепровода на пересечении с Московским пр. длиной 92 м, мост через реку

Новая Преголя (473,4 м). В рамках второго этапа предполагается построить участок дороги от Артиллерийской ул. по Аэропортной, Орудийной ул., ул. Молодой Гвардии до новой транспортной развязки с Московским пр. протяженностью 3 км. Общая стоимость проекта – более 5 млрд рублей. Строительство следует завершить до июня 2018 года.

Карелия продолжает отставать по программе капремонта

Республика Карелия значительно отстает от графиков проведения региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. 30 июня текущего года на совещании, посвященном ходу реализации этой программы, глава Карелии Александр Худилайнен раскритиковал ответственных за ее выполнение лиц и пригрозил увольнениями. «Из 209 домов, которые необходимо отремонтиро-

вать до конца года, работы завершены только на одном, на 19 они ведутся, конкурсы объявлены еще на 26 домах. Несмотря на это, программа 2016 года должна быть выполнена в этом году», – заявил глава Карелии. Основными причинами отставания, по мнению чиновников, являются длительная подготовка проектно-сметной документации, долги муниципальных бюджетов, а также слабая работа с потенциаль-

ными подрядчиками. Кроме того, собираемость сборов в Фонд капитального ремонта остается на уровне ниже всероссийского показателя. Однако в фонде уверены, что необходимую сумму собрать в установленные сроки получится. В итоге Александр Худилайнен отдал распоряжение принять меры по наказанию ответственных лиц, в том числе путем «принятия кадровых решений».

В Вологодчине построят лесопильный завод

ООО «Белозерсклес» (входит в холдинг «Череповецлес») приступило к строительству лесопильного завода в Вологодской области. На прошлой неделе в Белозерском районе был заложен первый камень в фундамент будущего производства. Общий объем инвестиций – 1 млрд рублей. Кредитным партнером выступил банк ВТБ.

Завод мощностью более 100 тыс. куб. м пиломатериалов в год появится в д. Верегонец Глушковского сельского поселения. Также для организации безотходной комплексной переработки древесины предполагается создание пеллетного производства. «Ожидаемая налоговая отдача к 2022 году, когда завод дойдет до стадии

самокупаемости, – порядка 150 млн в год. Большая часть из этих финансовых средств пойдет на нужды области и района. И примерно третья часть – это федеральные налоги», – заявил заместитель губернатора Вологодской области Михаил Глазков. Окончание строительства намечено на вторую половину 2017 года.

История под стеклом

Анастасия Лаптёнок / Петровский док в Кронштадте, один из немногих сохранившихся объектов авторства Петра I – архитектора, после 10 лет простоя и медленного разрушения получит вторую жизнь в качестве музея затонувших кораблей Русского географического общества.

Совет по сохранению культурного наследия утвердил концепцию сохранения и приспособления для современного использования канала Петра Великого в Кронштадте. Его сооружения являются объектом культурного наследия федерального значения.

Канал, до последнего времени находившийся в ведении Минобороны, находится в заброшенном состоянии. Только Южный док использовался для ремонта судов Балтийского флота вплоть до 2006 года, но за последние 10 лет и он пришел в запустение. Доки поросли кустарником, со стен осыпалась большая часть облицовки.

Создание музея подводной архитектуры в Петровском доке обсуждается не один год, но обозримые черты идея получила только в этом году. Концепцию по заказу Центра подводных исследований Русского географического общества разработало ОАО «Институт Ленпроектреставрация».

Канал со всеми гидротехническими сооружениями предлагается отреставрировать и накрыть прозрачным куполом из стекла, оставив под открытым небом только южную часть – в качестве напоминания о том, как док выглядел изначально по задумке Петра I.

В остальных частях доковых камер под защитным покрытием предполагается организовать музейно-выставочный комплекс подводной археологии с научно-



За все время своего существования, с 1752 года, Петровский канал не реставрировался ни разу

исследовательским и обучающим центром. В южной трети южного дока разместятся верфи исторического судостроения, где по подлинным чертежам будут строить копии исторических кораблей.

Центральную, восточную и южную части доковых камер наполнят водой

и погрузят в них основную экспозицию – поднятые со дна Балтики корабли и артефакты.

«Сухую экспозицию» разместят на верхних террасах доковых камер третьего и четвертого уровней под защитным покрытием.

Северный док отводится для лаборатории по реставрации старинных кораблей, обучающего и научно-методического комплекса Центра подводной археологии. «Фишкой» музея станет возможность наблюдать за процессом реставрации судов под водой в режиме реального времени через прозрачные стены.

Максимально прозрачное покрытие предусматривает, что доки будут видны целиком. Центральные камеры предлагается перекрыть арочными пространственными фермами, остекленными снаружи, что делает конструкцию менее заметной. Высота покрытия центральной части составит 18 м, доков – до 12 м, это ниже уровня окружающей застройки, что позволит объекту не сильно выделяться из окружающего ландшафта.

Член Совета по сохранению культурного наследия, член президиума совета СПб ГО ВООПИК Маргарита Штиглиц назвала концепцию «смелой», отметив, что цель – создать укрывной ангар, «не претендующий на роль самостоятельного архитектурного сооружения», – достигнута. Но, по ее мнению, было бы более интересно увеличить открытую зону, где идет судостроение реплик исторических судов.

Представитель заказчика – исполнительный директор Центра подводных исследований РГО Сергей Фокин – не торопится называть объем предполагаемых инвестиций в реконструкцию Петровского дока. По его словам, в период археологического и технологического обследований могут быть выявлены дефекты, которые потребуют дополнительных ресурсов. Но имея на руках утвержденную концепцию, можно начинать активнее привлекать средства в проект.

Совет, несмотря на отсутствие кворума, единогласно утвердил предложенную концепцию. Предполагается, что реализация проекта начнется в 2017 году и займет до пяти лет.

Удачные кадры для вашей компании

Находите сотрудников на hh.ru

0+

РЕКЛАМА

Новые требования раскололи рынок плитки

Игорь Фёдоров / Для небольших производителей тротуарной плитки грядут перемены, способные обернуться потерями госзаказов или полным закрытием производств. ➔

Главный аргумент сторонников перемены – устаревшие требования к производству тротуарной плитки. ГОСТ 17608-91 «Плиты бетонные тротуарные. Технические условия» был принят в 1991 году, когда материал только входил в перечень номенклатуры для строителей и архитекторов. Разработчики поправок утверждают, тогда не было практики эксплуатации бетонной тротуарной плитки. Как следствие, используемый отделочный материал зачастую не отвечает современным реалиям.

Можно сказать, что нововведения касаются разделения элементов мощения на классы. Теперь каждый производитель обязан будет указывать класс выпускаемой продукции и требования, которые ей будут предъявлены.

Инициатором ужесточения требований выступила Ассоциация производителей мелкоштучных бетонных изделий. Недавно созданная общественная организация объединяет четырех крупных производителей тротуарной плитки и других элементов ландшафтного дизайна: ГК «Выбор», «Браер», «Каменный век» и Shteingot.

Как рассказал генеральный директор компании «Выбор-С» Евгений Пашко, общаясь с подрядчиками по благоустройству, в компании часто слышат о дешевой, но недолговечной продукции поставщиков. «Практика показывает, что плитка, сделанная по ГОСТу 1991 года, не только не оправдывает ожиданий, но и приводит к последующей нагрузке на бюджеты по причине частой ее замены на объектах, – уточняет Евгений Пашко. – Мы не только всецело приветствуем изменения в ГОСТе, но и выступали активными их инициаторами».

Новые реалии

По словам эксперта, ужесточение технических требований к тротуарной плитке скажется благотворно на отрасли в целом и на качестве благоустройства российских городов и поселков. «Теперь поставить суррогат на муниципальный, да и добротный коммерческий объект, не нарушив закон, будет практически невозможно», – заключает эксперт. Что же касается частных объектов, здесь потребитель уже успел приобрести серьезный опыт в выборе продукции и способен отличить подделку очень быстро.

Директор Ассоциации производителей вибропрессованных изделий для строительства, мощения и благоустройства (АПВИ) Юрий Костиков поддерживает инициативу московских коллег. Однако считает, для коренного изменения ситуации в отрасли требуется провести еще большую работу. «За последние 10-15 лет развития отрасли мощения появились новые виды изделий, методики испытаний, которые как раз и требуют фиксации в новом документе. Хочется отметить, что один нормативный документ не сможет кардинально повлиять на рынок и отрасль. Нужен целый комплекс актуальных работающих документов, подкрепленных научно-исследовательской работой», – говорит Юрий Костиков.

Он уточнил, что работу над актуализацией стандартов проводит АПВИ. По его словам, уже разработаны Рекомендации по применению мощения. Документ был подготовлен по поручению Коми-



Плитка не выдерживает климатические нагрузки и разрушается от обработки ее реагентами в зимнее время

тета по строительству Администрации Петербурга. Весной состоялось совещание в Комитете по благоустройству Санкт-Петербурга по вопросам ремонта и содержания мощения. «Исполнительные органы городской власти с вниманием относятся к вопросам мощения и благоустройства производителей вибропрессованных изделий», – добавляет Юрий Костиков.

В 2016 году в Петербурге был введен в действие стандарт ассоциации «Плиты и камни мощения бетонные вибропрессованные». В обсуждении документа приняли участие представители ведущих компаний из различных городов России. Эксперт рассказывает, что «на настоящий момент это самый актуальный и проработанный стандарт на изделия для мощения в Петербурге и России».

Немаловажная часть проблемы качества мощения связана с ошибками при проектировании, некачественном строительстве и восстановлении мощения после ремонта подземных коммуникаций. «Важная проблема – качество исходных материалов для производства изделий. Производители иногда вынуждены работать с тем материалом, который есть на рынке в наличии. А этот материал не всегда имеет требуемые для производства стабильные свойства. В планах ассоциации – сформулировать и предъявлять поставщикам требования к материалам, которые нужны для производства качественных изделий», – подытожил Юрий Костиков.

Эксперты уверены, что новый норматив свяжет понятия «цена – качество». «Ужесточение требований повлияет на конечную стоимость и себестоимость тротуарной плитки. Теперь невозможно будет использовать продукт с низкими эксплуатационными свойствами на объектах, к которым предъявляются высокие требования по качеству», – говорит заместитель генерального директора ЗАО «Экспериментальный завод» Станислав Стерин. Как следствие, производителям придется поднять уровень качества продукции, перейти на производство более низких классов или уйти с рынка.

На пороге перемен

По мнению экспертов, по сравнению с прошлым годом объем рынка увеличился. Рост потребления тротуарной плитки поддерживается за счет объектов с бюджетным финансированием. Таким образом, для получения госзаказа производители обязаны исполнять нормативы. Все это происходит на фоне снижения доходности. «Основная проблема – это повышение стоимости сырья и обслуживания оборудования при постоянно растущей конкуренции. При этом себестоимость растет при падающих отпускных ценах. Стратегия может быть только одна: удержание уровня качества за счет оптимизации производства, снижение издержек и увеличение выпуска», – резюмирует Станислав Стерин.

мнение



Станислав Стерин, заместитель генерального директора ЗАО «Экспериментальный завод»:

➔ Современный стандарт на производство тротуарных изделий необходим. Старый ГОСТ не соответствует современным способам производства. Принципиально важно разделение элементов мощения на классы по предъявляемым к ним требованиям. Каждый производитель обязан будет указывать класс выпускаемой продукции и выполнять его требования. Сегодня в производстве используются новые технологии. Их применение напрямую связано с запросом от потребителя. К сожалению, многие отечественные производители выпускают детали и оснастку для импортного оборудования крайне низкого качества.

АСНинфо
Агентство строительных новостей

НОВОСТИ

➔ **Губернатор Петербурга Георгий Полтавченко будет курировать Комитет по инвестициям**, передает портал **asninfo.ru**. Соответствующее постановление № 1042 «О Комитете по инвестициям» опубликовано на сайте городской администрации. До этого работу комитета курировал вице-губернатор Игорь Албин.

➔ **ПАО «Банк «Санкт-Петербург» стало стратегическим финансовым партнером компании LEGENDA** в реализации проекта «LEGENDA на Комендантском, 58». Застройщику предоставлено проектное финансирование на 2,2 млрд рублей. Участок 5,3 га на Комендантском пр. выкуплен в собственность в 2014 году, LEGENDA построит здесь 85 тыс. кв. м жилья. Сегодня строится первая очередь проекта, общая площадь – 50 тыс. кв. м, объем инвестиций – 6 млрд рублей. На данный момент застройщик – ООО «Структура» (входит в ГК «ЛЕГЕНДА») – приступил к возведению монолитного каркаса комплекса. Заселение первой очереди запланировано по графику на IV квартал 2018 года.

➔ **Новый председатель Комитета имущественных отношений (КИО) Александр Семчуков уволил директора Фонда имущества Игоря Пахорукова и руководителя Центра повышения эффективности Романа Мерзликина**, сообщает портал **asninfo.ru**.

Игорь Пахоруков возглавил Фонд имущества, занимающийся продажей государственности, еще в 2012 году, когда председателем КУГИ (ныне – КИО) была Мария Смирнова. Роман Мерзликин, в свою очередь, стал директором Центра повышения эффективности и приступил к сносу незаконных построек уже при Юлии Лудиновой, которая сменила Марию Смирнову в начале 2015 года.

Решение о снятии с должности Игоря Пахорукова принял накануне совет директоров Фонда имущества. Роман Мерзликин официально находится на больничном. Как говорят источники в КИО, тот не согласился с предложением уйти с поста директора Центра повышения эффективности и пока не писал заявления об увольнении.

➔ **На территории Кудрово ГК «Арсенал-Недвижимость» начинает строительство нового жилого комплекса**. Как сообщили порталу **asninfo.ru** в группе компаний, квартал «Гольфстрим» будет располагаться в северной части жилого массива.

В состав комплекса войдут четыре 19-этажных дома, объединенных стилобатной частью. Для комфорта будущих жителей на придомовой территории также появятся детские и спортивные площадки, прогулочные зоны и подземные паркинги. Квартал «Гольфстрим» будет построен неподалеку от реки Оккервиль. Завершить работы на строительной площадке планируется в I квартале 2019 года. Старт продаж намечен на 1 августа 2016 года.

➔ **Как сообщает портал asninfo.ru, председатель Комитета по ЖКХ и транспорту Ленинградской области Константин Полнов уходит в отставку**. С понедельника, 4 июля, руководить ведомством будет экс-глава администрации Тихвинского района Александр Тимков.

НОВОСТИ

Проект ТПУ «Девяткино» обретает конкретику

Ольга Фельдман / В минувшую пятницу вице-губернатор Петербурга Игорь Албин совместно с заместителем председателя правительства Ленобласти Михаилом Москвиным провели заседание межведомственной рабочей группы по подготовке и реализации проекта строительства и эксплуатации транспортно-пересадочного узла «Девяткино» во Всеволожском районе.

В пос. Мурино планируется создание ТПУ «Девяткино», включающего автобусный вокзал, станцию метрополитена, железнодорожную станцию, а также перехватывающую парковку автомобильного транспорта, с использованием механизма ГЧП. Общая стоимость проекта в соответствии с концепцией составляет 36,7 млрд рублей. Срок реализации 2017-2021 годы. Концепция создания ТПУ была направлена на рассмотрение потенциальным инвесторам. Заинтересованность в строительстве, эксплуатации и финансировании узла высказала компания The Far East and Pacific Investments (FEPI). Компания Mootor Grupp AS выразила заинтересованность в создании и управлении будущим автовокзалом в составе ТПУ «Девяткино». Согласно предварительным расчетам, для обеспечения экономической целесообразности эксплуатации автовокзала необходимо обеспечить не менее 300 отправлений автобусов в сутки, что соответствует обслуживанию 7,5 тыс. пассажиров. Автовокзал, рассчитанный на такое количество отправок, будет занимать участок площадью 10 080 кв. м. ПАО «ВТБ» и ПАО «Сбербанк» также высказали заинтересованность выступить партнерами потенциального концессионера. Областным Комитетом по архитектуре и градостроительству начата подготовка документации по планировке территории в целях размещения ТПУ «Девяткино». Заказчиком и инвестором этих работ выступает Дирекция по развитию транспортной системы Петербурга и Ленобласти. Срок их выполнения – II квартал 2017 года. В целях формирования единой позиции в отношении вовлекаемого в проект имущества подготовлены проекты соглашения о сотрудничестве с ОАО «РЖД» и ГУП «Петербургский метрополитен». Игорь Албин отметил, что для корректной партнерской работы важно на всех этапах реализации проекта максимально согласовывать действия с профильными органами власти Петербурга. В недельный срок органам власти двух субъектов РФ предстоит подготовить проект временного порядка взаимодействия при формировании технического задания на разработку проектов планировок территорий, располагающихся в приграничных зонах двух субъектов. В настоящее время идет подготовка к реализации и других совместных транспортных проектов, таких как строительство автомобильной дороги от КАД до автомобильной дороги Санкт-Петербург – Матокса в створе продолжения Пискаревского пр., разработка объединенной комплексной транспортной схемы Санкт-Петербурга и Ленинградской области в границах автомобильной дороги А-120 и др.

Строительные узлы

Ольга Кантемирова / Власти Петербурга и Ленобласти объединили усилия для строительства транспортно-пересадочного узла (ТПУ) «Девяткино». Эксперты уверены: взаимодействие двух субъектов – залог реализации таких проектов.

Сейчас в Петербурге запланировано строительство 17 ТПУ, из них 11 «первоочередных». К ним отнесены «Сенная площадь», «Пулково», «Балтийская», «Купчино», «Южная», «Рыбацкое», «Площадь Ленина», «Удельная», «Парнас», «Балтийская жемчужина» и «Путиловская». Еще шесть будут расположены на границе Петербурга и Ленобласти. Это «Парнас», «Купчино», «Шушары», «Девяткино», «Юго-Восточная» (Кудрово), «Рыбацкое». Как объяснили в Дирекции по развитию транспортной системы Петербурга и Ленобласти, строительство ТПУ реализуется в рамках общей программы «Развитие транспортной системы Петербурга и Ленобласти до 2020 года», куда входит соответствующая подпрограмма. За это время планируется построить шесть ТПУ. Для этого понадобится 49,3 млрд рублей, почти 90% из них – внебюджетные источники. «В проработках – ТПУ в Кудрово. В наибольшей степени готовности ТПУ «Девяткино» – выполнены предпроектные работы. Теперь нужны инвесторы, финансовая модель проекта», – объяснил председатель Комитета по жилищно-коммунальному хозяйству и транспорту Ленобласти Константин Полнов.

С чего начать

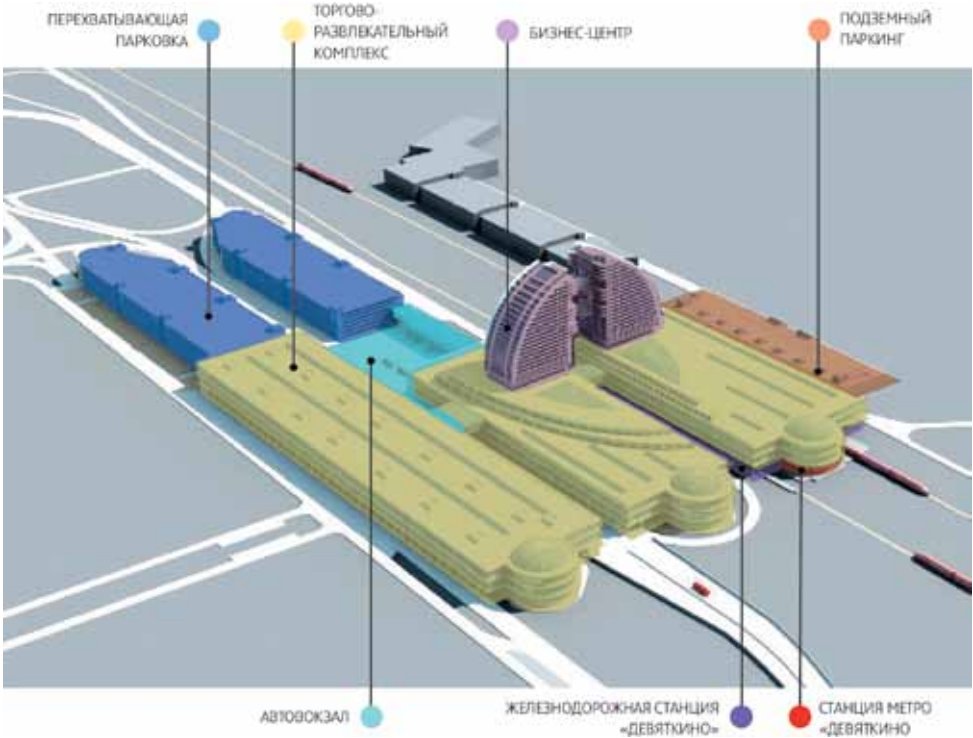
По мнению начальника отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент» Светланы Денисовой, ситуация с транспортной доступностью удаленных городских кварталов такова, что строительство ТПУ назрело давно: «Планы по транспортному развитию откладываются годами. В частности, в Красносельском районе, где наша компания построила первую очередь ЖК «Огни залива», сроки строительства метро многократно переносятся», – делится эксперт. Похожей точки зрения придерживается и президент совета Ассоциации «СРО «Проектировщики Северо-Запада» Денис Давыдов: «В свое время было принято решение о строительстве КАД. Если бы тогда власти, сославшись на бюджетные сложности, не профинансировали или отказались строить вообще – город бы сейчас стоял». Главное сейчас, по мнению спикера, определиться с приоритетными направлениями. Они должны разгружать наиболее нуждающиеся в этом районы города и не должны дублировать друг друга. Например, если строить ТПУ «Южная», который сейчас нужнее всего, ТПУ «Купчино» можно отложить. К первоочередным эксперт относит ТПУ «Девяткино» и «Балтийскую жемчужину». По поводу строительства «Южной» эксперты единодушны. «Это крупнейшие ворота в южном направлении, колоссальный транспортный поток, в том числе грузовой, здесь логистические терминалы, в последнее десятилетие построен и заселен целый город. Безусловно, потребуется время, проекты будут многократно изменяться, их сроки сдвигаться, что стало настолько привычным, даже неудобно говорить на эту тему», – поддерживает Светлана Денисова.

Строительные тонкости

Начнется строительство ТПУ с территориального планирования. Разрабатывая ППТ с межеванием под линейные и капитальные объекты, необходимо будет все согласовывать с территориальными доку-



Проект транспортно-пересадочного узла «Девяткино»



Источник: Дирекция по развитию транспортной системы Петербурга и Ленобласти

ментами субъектов, а в случае с Ленобластью еще и с муниципалитетами, отмечает господин Давыдов. Главное в реализации таких проектов – избегать заведомо трудных решений, уверен генеральный директор ГК «Геореконструкция» Алексей Шашкин: «Сложности нужно устранять рациональным размещением объектов. Проектируя ТПУ, надо точно просчитать пересечение транспортных потоков». По мнению генерального директора «Терра Инкогнита» Сергея Федорова, в ТПУ необходимо учитывать места для парковки общественного транспорта, поскольку это является большой проблемой у конечных станций метро. Главный инженер проектов ООО «Институт «Ленгипрогор» Мария Аргутина обращает внимание на вопрос дезинфекции и мусороудаления. «Для мест с массовым пребыванием людей тема поддержания их в образцовом порядке очень актуальна», – уверена Мария Аргутина. Необходимо правильно разместить коммерческие помещения – для этого проектировщик выполняет комплексную оценку территории. «Иногда заказчики просто построят коробку, а потом возникают парадоксальные ситуации: в одном комплексе находятся 2-3 продуктовых магазина с одинаковым ассортиментом», – отметила Мария Аргутина. Отдельный, глобальный пласт работ – геология. «Если для ТПУ планируется, например, строительство подземных переходов к остановкам общественного транспорта, то подземные работы

могут вызвать определенные сложности. Всем известная особенность местных грунтов – их неоднородность, низкая несущая способность, обводненность, сложная гидрогеология», – перечисляет Светлана Денисова.

Главная проблема

Основная причина, по которой строительство ТПУ может затянуться на долгие годы, – организационная. Это проблемы с согласованием и взаимодействием между субъектами, различными ведомствами и собственниками. Денис Давыдов уверен, что сейчас инвестор, который изъявит желание построить ТПУ, не поймет, с кем конкретно ему нужно работать: «Здесь важно осуществить координацию между городом и областью. Нет системного анализа текущего состояния, координации развития транспортных автомобильных и пассажирских потоков. Есть Дирекция по развитию транспортной системы – уполномоченный орган. Нужно, чтобы власти делегировали туда больше полномочий. А сейчас получается семья няnek – дитя без глаза. Когда ответственность размыта, конструктив вытащить тяжело». В целом же при оптимистичном раскладе на реализацию одного ТПУ в Петербурге уйдет не меньше пяти лет, считает Денис Давыдов. Так, на проведение конкурсных процедур понадобится год, на разработку схем финансирования, проведение инженерно-изыскательских работ, прохождение федеральной экспертизы – еще два. Само строительство займет два года.



Структура финансирования подпрограммы «Транспортно-пересадочные узлы и парковки» на период 2015-2020 годов

Источник финансирования	Сумма, млн рублей	Процент в проекте
Федеральный бюджет	3118,4	6,3
Бюджет Ленинградской области	1771,1	3,6
Бюджет Петербурга	200	0,4
Внебюджетные источники	44 223,5	89,7

Источник: Дирекция по развитию транспортной системы Петербурга и Ленобласти

Фото: Никита Крючков



Еще один сегмент, который также имеет не совсем понятный статус, – это апарт-отели

Отели получили отсрочку

Роман Русаков / Госдума РФ на полгода продлила сроки прохождения классификации для отелей. Если раньше отели, не нахватавшие «звезд», должны были прекратить работу с 1 июля 2016 года, то теперь «красная черта» отодвинулась на 1 января 2017 года.

По Федеральному закону от 7 июня 2013 года № 108-ФЗ «О подготовке и проведении в Российской Федерации чемпионата мира по футболу FIFA 2018 года, Кубка конференций FIFA 2017 года и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» те отели, чьи объекты не пройдут классификацию, не смогут осуществлять свою деятельность.

Как сообщили в городском Комитете по туризму, из 333 крупных отелей города сертификацию на данный момент прошли 313 гостиниц. Правда, по данным того же комитета, всего в городе насчитывается более 500 объектов размещения (и это только официальных). В основном не прошедшие классификацию отели относятся к так называемым мини-гостиницам.

Наталья Скаландис, управляющий директор Property Management NAI Besag в Санкт-Петербурге, говорит: «Мини-отели будут вполне комфортно чувствовать себя в ближайшие полгода и вряд ли будут проходить классификацию». Дело в том, что недавно Госдума приняла в первом чтении поправки в Жилищный кодекс, которые запрещают работать отелям в жилых домах. А как правило, мини-гостиницы как раз занимают один или несколько этажей в жилых домах. До тех пор, пока ситуация с Жилищным кодексом не прояснится, тратить время и силы на прохождение классификации мини-отели вряд ли станут, полагают эксперты.

Сегодня в России работают 67 аттестованных организаций, имеющих право выдавать отелям «звезды». Сама стои-

мость классификации в зависимости от категории и номерного фонда может составлять от 15 до 200 тыс. рублей.

Маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент» Екатерина Беляева уточняет, что некоторые участники гостиничного рынка не знают об обязательности данной процедуры, а процедура классификации гостиниц запутанна, отсутствует исчерпывающий перечень необходимых документов. «Для некоторых малых отелей стоимость соответствия классификации выше, чем потенциальные потери от закрытия на несколько месяцев для полной перестройки. Подтверждать категорию отелям необходимо раз в три года, поэтому отели стараются пройти ее как можно позднее, чтобы отсрочить будущие расходы. Процедура может занимать

от месяца до полутора, поэтому с нею не торопятся еще и из-за поступившего в Госдуму законопроекта о запрете размещать отели и хостелы в жилом фонде, коих в Петербурге очень много», – пояснила госпожа Беляева.

Еще один сегмент, который также имеет не совсем понятный статус, – это апарт-отели. Многие из них сдаются как жилые дома, но есть и те, которые ориентированы именно на работу на рынке приема гостей. Госпожа Скаландис отмечает, что в 108-ФЗ нет четких формулировок об обязательном прохождении классификации для апарт-отелей. Пока это скорее вопрос репутации и имиджа. «Наш апарт-отель Vertical такую классификацию прошел и получил сертификат о присвоении категории «три звезды». В случае непрохождения апарт-отелем сертификации можно ожидать проверок надзорных органов, но не ранее чем через полгода-год. На мой взгляд, проведение таких проверок побудит правительство внести в закон поправки об обязательном прохождении классификации и апарт-отелями. Это позволит еще на шаг приблизиться к цивилизованному рынку аренды», – заявила госпожа Скаландис.

«Апарт-отель YE'S в Петербурге намерен предлагать размещение гостям и болельщикам предстоящего чемпионата мира по футболу. Сегодня процесс прохождения классификации завершен», – сообщила управляющий апарт-отелем YE'S Карина Шальнова.

КСТАТИ

Следует отметить, что гостиничная отрасль одна из немногих, кто выиграл от кризиса. Из-за девальвации рубля турпоток гостей из Европы и Азии в город увеличился. По данным JLL, только по итогам I квартала 2016 года внутренний пассажиропоток в аэропорту Пулково увеличился на 10% по сравнению с прошлым годом.

Татьяна Белова, старший консультант департамента гостиничного бизнеса компании JLL, отмечает, что в последние месяцы на гостиничном рынке Петербурга наблюдается всплеск интереса девелоперов, связанный как с новым статусом города как основного внутреннего туристического направления страны, так и с активными попытками со стороны местных властей стимулировать развитие индустрии гостеприимства. В городе регулярно заявляются новые проекты, при этом они пока концентрируются в основном в среднем и бюджетном сегментах.

Кадастровый вопрос

Анастасия Лаптёнок / С этого года собственники недвижимости в Петербурге начнут платить налог на имущество, рассчитанный из кадастровой стоимости. Как новая система расчета отразится на доходности апарт-отелей, «Строительный Еженедельник» разобрался вместе с экспертами по недвижимости.

Юридически апарт-отели не относятся к сегменту жилой недвижимости, и традиционно налоговая ставка для них отличалась от ставки на квартиры, так как исчислялась по формуле для коммерческих помещений.

Если до 2016 года разница в суммах налога между квартирами и нежилыми помещениями могла отличаться в несколько раз, поскольку

расчет налоговой базы для квартир велся исходя из инвентаризационной стоимости, которая была значительно ниже кадастровой, теперь эта разница устранена, комментирует руководитель отдела кадастрового учета недвижимости ООО «Центр экспертизы строительных проектов» Мария Стогова.

«По инвентаризационной стоимости налог на жилые помещения рассчитывался по ставке от 0,1 до 0,75% в зависимости от стоимости недвижимости. Налоговая ставка на нежилые помещения составляла от 1,2%», – напоминает руководитель проекта «Рамблер недвижимость» Rambler & Co Евгения Владимирова. Но по ряду факторов такая налоговая нагрузка не была значимой для владельцев апарт-отелей.

В первый год эксплуатации собственники, которые были зарегистрированы как индивидуальные предприниматели, имели практически нулевую нагрузку по оплате налога на недвижимость. Это было возможно благодаря упрощенной системе налогообложения, включающей в себя все налоги. В том числе и налог на недвижимость», – рассказывает генеральный директор сети апарт-отелей YE'S Александр Погодин. Теперь, когда расчетной базой становится кадастровая стоимость недвижимости (приближенная, в отличие от инвентаризационной, к рыночной), налог на нее существенно вырастает для многих собственников. Но если для большей части жилых помещений (кадастровой стоимостью до 20 млн

рублей) налоговая ставка составит всего 0,15%, то для коммерческой – от 0,5 до 2%. В связи с этим эксперты рекомендуют обращать внимание на статус апарт-отелей. Нежилые помещения в составе многофункционального комплекса облагаются налогом – в основном как за офисные помещения. Однако апарт-отели могут иметь статус и гостиничной недвижимости, и попадать в категорию «про-

чих объектов». В таком случае на них распространяются уже другие условия. Для торговых центров и офисов налоговая ставка установлена на уровне 2% от кадастровой стоимости, для «прочих объектов недвижимости» – 0,5%. Таким образом, становится выгоднее приобретать апарт-отели со статусом гостиничной недвижимости. «Допустим, кадастровая стоимость апарт-отеля пло-

щадью 30 кв. м составляет 2 млн рублей. Он находится в составе МФК. В этом случае собственнику ежегодно придется платить 40 тыс. рублей в год в качестве налога за имущество», – приводит пример Евгения Владимирова. Если при таких же характеристиках апарт-отель находится в составе гостиничного комплекса, налог составит 10 тыс. рублей, то есть в четыре раза меньше.

МНЕНИЕ



Алексей Васильченко, генеральный директор ОАО «Региональное управление оценки»:

– При полном переходе от налогообложения по инвентаризационной стоимости к кадастровой налоговые платежи увеличатся. Говорить однозначно о сложившихся различиях

и соотношениях между кадастровыми стоимостями довольно сложно. С точки зрения методологии определения кадастровой стоимости стоимость нежилых помещений в Петербурге рассчитана без учета стоимости земли (в отличие от жилых помещений) и при прочих равных условиях будет выше стоимости жилых помещений.

ПРОДАЖА КОММЕРЧЕСКОЙ ЧАСТИ ЗДАНИЯ **1183 м²**

в историческом центре
Санкт-Петербурга

4-я Советская ул., 37а (с 1-го по 4-й этаж)

15 минут   Пл. Восстания

- ★ Дизайнерская отделка
- ★ Открытые террасы
- ★ Закрытый паркинг
- ★ Охраняемая территория
- ★ Видеонаблюдение по периметру
- ★ 2 отдельных входа
- ★ Назначение: офис крупной компании, клиника, отель, косметический салон и т. д.

-10%



 **ЦДС** ГРУППА КОМПАНИЙ

+7.(921).933.41.54
sda@cds.spb.ru

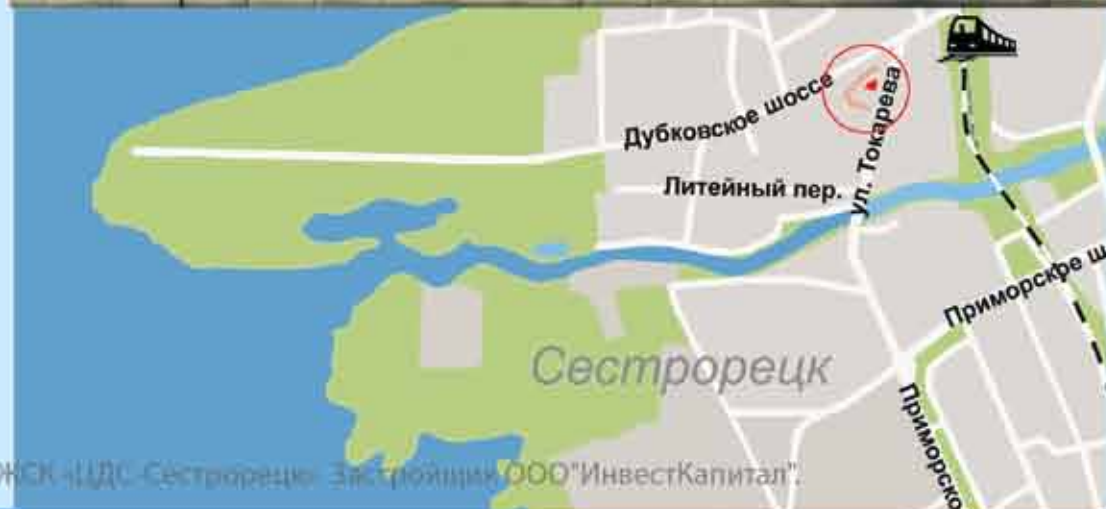
320·12·00

ПРОДАЖА СТРОЯЩЕГОСЯ ТОРГОВОГО ЦЕНТРА г. СЕСТРОРЕЦК

Отдельно стоящее здание (ОСЗ)
свободного назначения площадью

1186 м²

- 1-я линия ул. Токарева,
200 м до ж/д станции
- 2 этажа свободной
планировки
+ просторный подвал
- Удобная зона разгрузки



Приобретение осуществляется путем вступления в ЖСК «ЦДС-Сестрорецк». Застройщик ООО «ИнвестКапитал».