Строительный еженедельник

www.asninfo.ru

издается с 2002 года

№ 34 (725)
14 ноября
2016 года

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

События

В ТРК «Питерлэнд» к следующему лету откроется самый большой в Петербурге детский тематический парк «Сердце Петербурга». Он займет площадь в 5 тыс. кв. м.

Все лучшее – детям, стр. 4

Интервью

После реализации проектов КОТ число жителей Лаголовского поселения возрастет в 25 раз – прогнозирует глава местной администрации Андрей Нарумов.

«Инвесторы преобразят наше поселение», стр. 9

Реклама

Арбитраж, стр. 10 • Саморегулирование, стр. 12-14

Фото: Никита Крючков

Интервью

Руководитель ЦГЭ Игорь Юдин о госэкспертизе:

Будущее определят технологии, стр. 7

Реклама

Реклама

Реклама

Реклама

ЗСД увеличит тарифы

Центральный участок ЗСД откроют для движения в конце ноября – начале декабря. Его ввод увеличит стоимость проезда по всей скоростной магистрали. Правда, это произойдет не ранее февраля следующего года. (Подробнее на стр. 3)

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: fedorov@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: Никита Крючков, Максим Еланский, Ольга Кантемирова, Ирина Мышакина, Анастасия Лаптёнок, Ирина Журова

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, Майя Сержантова
Тел./факс: +7 (812) 605-00-50
E-mail: reklama@asninfo.ru

Отдел подписки:
Елена Хохлачёва (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», «Паспорт объекта», публикуются на правах рекламы.

Газета «Строительный Еженедельник» зарегистрирована Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций (РОСКОМНАДЗОР) при Министерстве связи и массовых коммуникаций Российской Федерации.
Свидетельство ПИ № ФС 77-53074.
Издается с февраля 2002 года.
Выходит еженедельно по понедельникам (спецвыпуски – по отдельному графику). 16+

Типография: ООО «Техно-Бизнес»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113.
Тираж – 9000 экземпляров
Заказ № 200
Подписано в печать по графику 11.11.2016 в 17.00
Подписано в печать фактически 11.11.2016 в 17.00

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

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

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

CREDO
Лучшее СМИ, освещающее российский рынок недвижимости (лауреат 2009, 2011, 2013, 2015, 2016 гг.)

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

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

Цитата недели

Фото: Никита Крючков

Николай Асаул, заместитель министра транспорта РФ:

«Платные парковки в Петербурге не развиты. Отчасти в этом виноваты санкции: Всемирный банк заморозил финансирование проекта».

Подробности на стр. 5

Цифра недели

20% –

ежегодный рост спроса на апартаменты для проживания в Петербурге

Подробности на стр. 4

Страсти по «Голливуду»

Михаил Светлов / Компания «ТРЦ «Голливуд» возобновляет проект по строительству торгового центра регионального масштаба на месте бывшего кинотеатра «Русь» за станцией метро «Пионерская». Суд снял с проекта обеспечительные меры. Инвестиции в строительство оцениваются в 120 млн долларов.

Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти снял с участка площадью 3 га на Коломяжском проспекте, 22а, обеспечительные меры в виде запрета совершать с ним сделки – говорится на сайте суда. Собственник земли, компания «ТРЦ «Голливуд», собирается построить там торгово-развлекательный комплекс площадью более 100 тыс. кв. м. Но в начале этого года ООО «Эпсилон» в суде потребовало признать недействительными договор купли-продажи участка, заключенный в 2015 году с фирмой «Евроинвест инжиниринг», и последовавшие за этим сделки с землей. На актив были наложены обеспечительные меры. Однако в ноябре «Эпсилон» отозвал свой иск, признав, что сделка была законной.

«Мы всегда говорили, что сделка была законной. И верили в такой исход дела. Просто мы оказались заложниками конфликта бывших собственников земли», – говорит совладелец ООО «ТРЦ «Голливуд» Юрий Васильев. Он подтвердил, что компания планирует построить на этом месте большой торговый комплекс площадью 113,5 тыс. кв. м с паркингом на 647 машино-мест. «Работы планируем начать весной и завершить за пару лет. Инвестиции в проект составят до 120 млн долларов», – отметил Юрий Васильев. Девелопер рассчитывает на мощный покупательский трафик. «Сейчас ищем «фишку» для привлечения людей. Но эксперты советуют сохранить прежнее название комплекса – «Голливуд» – поскольку оно уже примелькалось на рынке. Надеемся составить конкуренцию ТРК "Галерея"», – сообщил представитель «Евроинвеста».

Эксперты указывают на то, что новый торговый комплекс попадет в жесткую конкурентную среду и по этой причине вряд ли сможет составить конкуренцию ТРК «Галерея», на который равняется. В Приморском районе работают 13 торговых комплексов общей площадью 500 тыс. кв. м. В том числе, возле станции метро «Пионерская» работают ТРЦ «Сити–молл» компании Fort Group площадью 100 тыс. кв. м, ТК «Капитолий» турецкого холдинга ENKA (41 тыс. кв. м) и «Купеческий двор» (2 тыс. кв. м).

У участка, где должен появиться новый торговый комплекс, непростая судьба. Там долгие годы находился кинотеатр «Русь» – один из самых известных долгостроев города. Его начали строить еще в 1985 году. В 1991 году администрация мэра Анатолия Собчака передала недострой кинотеатра миссии церкви «Благая весть» для создания Центра духовного возрождения. Он был открыт в 2001 году. А год спустя миссия получила право собственности на здание и оформила долгосрочные права аренды участка. С тех пор кинотеатр несколько лет безуспешно пытались продать. Только в 2011 году его купила корпорация «Элис». Эксперты оценили сделку в 20 млн долларов. На месте старого кинотеатра девелопер собирался реализовать mix–проект из жилья и коммерческих площадей. Осенью следующего года кинотеатр был снесен. Но проект на его месте так и не был реализован. В прошлом году на фоне корпоративного конфликта акционеров «Элиса» участок перешел под контроль «Евроинвеста».

кстати

С февраля текущего года ООО «ТРЦ «Голливуд», на которое оформлен участок и проект, как пишут СМИ, принадлежит на 49% совладельцам «Евроинвеста» Андрею Березину и Юрию Васильеву, на 26% – совладельцу АО «Архангельский траловый флот» Дмитрию Озерскому и на 25% – Александру Семищеву и Руслану Матюхину из «Элиса».

вопрос номера

– Нежданный снегопад в начале ноября обрушился на Петербург. Застало ли изменение погоды Вас лично врасплох? Вмешался ли снегопад в Ваши планы? Довольны ли Вы качеством уборки снега с улиц?

Антон Финогенов, генеральный директор института «Урбаника»:
– Да, снег вмешался в мои планы, пришлось пересесть с личного транспорта на общественный. А вот уборкой улиц я не очень доволен: на мой взгляд, можно было бы провести ее еще быстрее, еще комфортнее. Очень многие пешеходные дорожки не убраны или убираются спустя несколько часов после снегопада. Хотя в этом году, по сравнению со снегопадами трехлетней давности, уборка снега организована ощутимо лучше. Главное, чтобы соли не сыпали!

Олег Барков, генеральный директор ООО «Ханса СПб Девелопмент»:
– В мои планы снег сильно вмешался: в данный момент я отвожу мать в больницу и сильно опаздываю. На темпы строительных работ погода не повлияла – у меня сейчас нет проектов в Петербурге. А насчет качества уборки улиц – это как осетрина второй свежести, ее нет. За три дня я не увидел ни одного человека с лопатой. Такое впечатление, что после того катастрофического снегопада в декабре 2008 года никто ничему не научился. В советское время я каждое утро просыпался под звук скребка дворника. Сейчас работают только снегоуборочные машины, которые очищают улицы и дворы некачественно. Наверное, дворники исчезли как класс или специально берут больничный в непогоду.

Марк Окунь, генеральный директор компании «Отделстрой»:
– Я недавно пришел с отпуска и поэтому пик снегопада пропустил. Судя по тому, что вижу сейчас, – снег убирают плохо. Радует хотя бы то, что делают это без применения реагентов, иначе на улицах была бы каша. Снегоуборочной техники я практически не заметил, из-за снежных заносов в городе постоянные пробки. По этой причине приходится отменять встречи, перекраивать планы, ведь перемещаться по Петербургу стало намного сложнее. Что касается строительных работ, то такой сильный снегопад всегда на них влияет. Количество работников на стройплощадке остается тем же, а помимо основных обязанностей прибавляется уборка снега, что отнимает как минимум 20% времени.

Святослав Данилов, руководитель Региональной общественной организации автомобилистов «СПБ.АВТО»:
– Снегопад для меня не был неожиданным. Я нарочно в этот день оставил автомобиль дома и ездил в общественном транспорте. Метеорологические службы и МЧС хорошо предупреждали о том, что надвигается циклон.
За уборку города Комитету по благоустройству, наверное, можно поставить «троечку». Город убирался не очень хорошо, но в условиях постоянно падающего снега сделать уборку качественно практически невозможно. Однако утром в пятницу мы увидели уже достаточно очищенные улицы – значит, работа все-таки проводится.

Игорь Кудашов, заместитель руководителя компании «Балтстройпрогресс»:
– Из-за обильного снегопада последних дней пришлось корректировать время встреч с партнерами по работе, чтобы на них не опоздать. Причем на одну из них я все равно опоздал из-за серьезных пробок на дорогах.
В целом считаю, что городские дороги убирали в течение недели неудовлетворительно. Лично я работающую специальную технику не видел. На многих трассах наблюдались все эти дни снежная каша и лед. В южных районах города точно. Однако замечу, что во многих пробках в этот раз были виноваты и сами водители машин. Многие не успели «переобуться», отсюда большое количество ДТП. Как всегда в России, «зима приходит к нам внезапно». Так, по всей видимости, получилось и в этот раз.

ЗСД увеличит тарифы

Максим Еланский / Ввод в действие центрального участка ЗСД увеличит стоимость проезда по всей скоростной магистрали. Правда, это произойдет не ранее февраля следующего года.

В конце ноября – начале декабря произойдет торжественное открытие центрального участка Западного скоростного диаметра. Сроки запуска трассы уже окончательные. На открытие приглашен сам Президент страны Владимир Путин.

Как сообщил на пресс-конференции для журналистов генеральный директор ООО «Магистраль Северной столицы» Алексей Бнатов, приезд главы государства ожидается на 48-ой неделе текущего года. Точная дата не разглашается, в целях сохранения безопасности главы государства. «Мы готовимся к этой неделе. Технически центральный участок ЗСД готов к эксплуатации. Сейчас идет работа с подписанием всех необходимых документов», – отметил он.

По словам господина Бнатова, концессионеры считают целесообразным с увеличением дистанции ЗСД поднять тарифы проезда на всех участках магистрали. В последний раз, напомнил он, стоимость проезда повышалась в первой половине 2015 года. Назрела экономическая необходимость ввода новых тарифов. Правда, стоимость проезда вырастет не ранее февраля 2017 года из-за необходимости согласования ее со Смольным. До этого времени проезд по центральному участку дороги для автомобилистов будет оставаться условно бесплатным.

Как заверил Алексей Бнатов, тарифы останутся прозрачными. В наибольшем финансовом выигрыше будут автомобилисты, пользующиеся электронными транспондерами. Предполагается, что они будут платить за точное количество километров, которые проехал автомобиль, а не за участок в целом. В настоящее время к транспондерам прибегают до 52% водителей. При более широком использовании электронных устройств будет повышен комфорт и скорость передвижения по трассе. Правда, в ближайшей перспективе от пунктов оплаты проезда на трассе руководство ЗСД отказываться не будет.

Фото: Никита Крючков

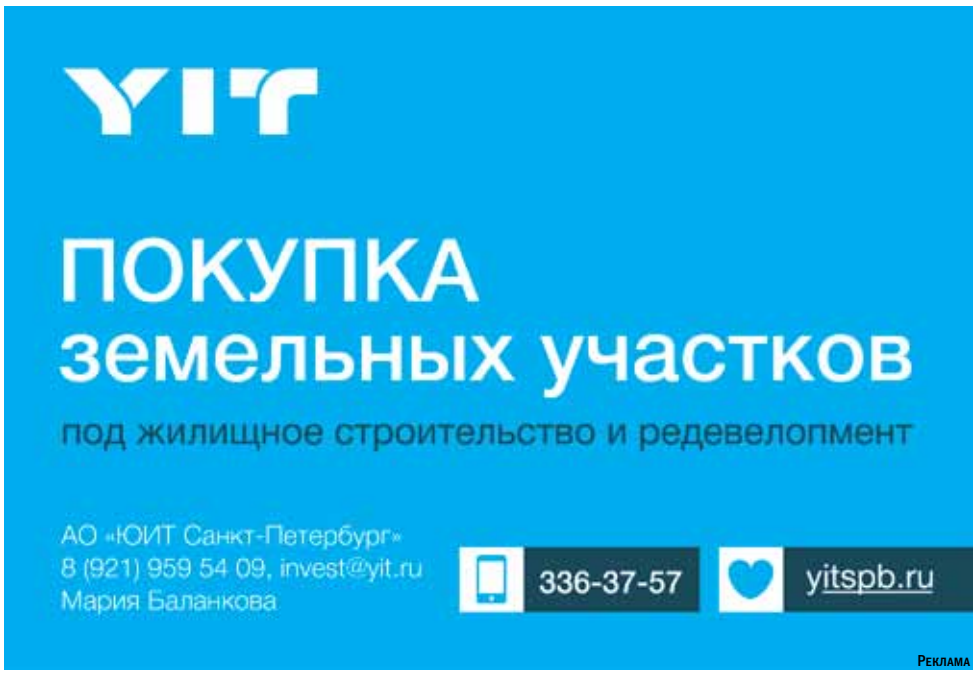
После ввода центрального участка ЗСД протяженность всей скоростной магистрали составит 46,6 км

Отметим, что «Магистраль Северной столицы» повысила стоимость проезда по ЗСД в мае 2015 года. Так, стоимость проезда для легковых автомобилей по южному участку – 80 рублей, а по северному – 100 рублей. Позоновая оплата на южной части ЗСД и в зоне «Приморский – Богатырский» тогда для легковушек выросла на 5 рублей, на северном отрезке – на 10 рублей. В сентябре текущего года проходила информация, что в соответствии с городским постановлением стоимость проезда по всей трассе ЗСД не должна превышать 650 рублей. Позже Смольный открестился от данного сообщения.

Стоит добавить, что в центральный участок ЗСД длиной в 11,7 км входят съезды на Обводный канал, на Приморский проспект и Васильевский остров. Как отметил на пресс-конференции глава КРТИ Сергей Харлашкин, съезд на набережную Макарова Васильевского острова будет открыт синхронно с центральным участком ЗСД. Правда, пока дорога будет поворачивать на Морскую набережную в створе Адмиральского проезда. «Данная схема будет действовать до открытия всех этапов строящегося продолжения набережной Макарова в 2018 году. Съезд на Васильевский остров у Шкиперского протока в среднесрочной перспективе предлагается запустить в 2020-2021 гг.», – сообщил он.

справка

Строительство ЗСД в рамках ГЧП началось в 2005 году. Протяженность всех трех участков составляет 46,6 км. Проект финансировался концессионно российскими и зарубежными банками и компаниями, а также федеральным бюджетом. Объем инвестиций в строительство центрального участка ЗСД составляет 120 млрд рублей, всей магистрали – 200 млрд рублей.



НОВОСТИ

«Лидер» пошел на Шушары

Ольга Кантемирова / Финансово-строительная корпорация «Лидер» построит жилой квартал в Шушарах. Это второй петербургский проект московского девелопера, который планирует и дальше строить в городе и на его окраинах.

Новый проект комфорт-класса – UP-квартал «Московский» – будет расположен на южной границе Петербурга в Пушкинском районе. Он включает в себя три 23-этажных дома, четыре 9-этажных многоуровневых паркинга на 1,1 тыс. машино-мест и детский сад на 105 мест. Объекты будут расположены на участке 5,5 га, который ФСК выкупила у находящейся на стадии банкротства компании «Метрика». Для того, чтобы подготовить земли для строительства жилья, «Лидер» очистил участок, утилизировав 237 кубометров отходов IV класса опасности. Сумму сделки президент ФСК «Лидер» Владимир Воронин разглашать не стал, однако сообщил, что в целом в проект планируется вложить 6,3 млрд рублей.

Проектировщиком выступила петербургская компания «Строй-Эксперт». Общая площадь застройки нового квартала составит 198 тыс. кв. м, из которых 88 тыс. уйдет под квартиры (более 2 тыс. квартир). Это студии, одно-, двух-, и трехкомнатные квартиры площадью от 21 до 77 кв. м. Проект планируется реализовать в четыре очереди. Строительство начнется в IV квартале 2016 года, ввод в эксплуатацию первого жилого дома рассчитан на I квартал 2018 года. Как сообщила руководитель отдела маркетинга компании Ксения Цаплина, средняя стоимость «квадрата» составит 64 тыс. рублей, самая дешевая студия на старте продаж обойдется в 1,7 млн рублей.

Владимир Воронин сообщил, что работой в северной столице он остался доволен и планирует дальше развивать здесь бизнес. Так, по его словам, в компании рассматривают варианты приобретения земельных участков внутри КАД. Говоря об общих тенденциях на рынке, руководитель аналитического центра ФСК «Лидер» Юлия Голубева заявила, что за этот год жилья продано больше, чем в прошлом. Так, объем реализованных жилых проектов в Петербурге и Ленобласти по итогам III квартала 2016 года составил около 3 млн кв. м, что на 14% больше, чем за девять месяцев 2015 года. По ее словам, спрос за отчетный период составил 1 млн кв. м, предложение – 3,9 млн кв. м. «Вывод нового жилья в этом году превзошел все ожидания. В IV квартале этот тренд усилится», – прогнозирует Юлия Голубева.

Владимир Воронин, в свою очередь, добавил, что поведение покупателей в российских регионах разнится. Так, за год в Подмосковье спрос снизился на 5-7%, а в Петербурге, напротив, возрос на 8,3%.

Напомним, ФСК «Лидер» вышла на рынок Северо-Запада в 2015 году. Первым проектом стал UP-квартал «Светлановский» в Мурино. В сентябре 2016 года стало известно о том, что застройщик начал реализовывать первый проект в Петербурге. Речь идет о квартале «Комендантский», под который девелопер купил у компании «Ойкумена» участок в Приморском районе.

Все лучшее – детям

Михаил Светлов / В ТРК «Питерлэнд» к следующему лету откроется самый большой в Петербурге детский тематический парк «Сердце Петербурга». Он займет площадь в 5 тыс. кв. м и будет посвящен профессиональной ориентации детей и подростков. Инвестиции в его создание эксперты оценивают в 500 млн рублей.

Фото: Никита Крючков

Проект «Сердце Петербурга» взял в аренду на 15 лет 5 тыс. кв. м

О скором открытии парка «Сердце Петербурга» в ТРК «Питерлэнд» рассказал собственник комплекса Александр Кожин. По его словам, проект «Сердце Петербурга» взял в аренду на 15 лет 5 тыс. кв. м на третьем этаже ТРК. Открытие парка намечено на 1 июня 2017 года. Представитель арендатора сделку подтвердил. По его словам, проект был задуман около четырех лет назад. Его главная идея – в игровой форме обеспечить профессиональную ориентацию детям и подросткам. «Молодежь всерьез будут учить ремеслам», – сообщил он.

В разработке концепции парка принимали участие специалисты нескольких министерств, а также Российского творческого союза работников культуры. Инвестор не раскрывается. По одной из версий на рынке, вкладывать деньги в проект будут топ-менеджеры «Газпрома», чья штаб-квартира «Лахта-центр» в 2018 году откроется по соседству. Эксперты считают, что проект такого масштаба потребует не менее 500 млн рублей, с учетом вложений в сложное оборудование и декорации. Если проект в Петербурге окажется успешным, детские парки с аналогичной концепцией инвестор будет открывать и в других городах-миллионниках России, а также за границей. В планах – запуск не менее 10 таких проектов.

Хотя за первое полугодие 2016 года в Петербурге не было введено ни одного нового качественного торгового центра (а в следующем году впервые с 2003 года не заявлен ко вводу ни один проект этого формата), доля вакантных площадей в городских торговых объектах впервые с начала кризиса стала снижаться.

«По итогам II квартала 2016 года вакансия составила 6%, снизившись с 6,4%. И произошло это, в основном, благодаря активности арендаторов сегмента развлечений и детских товаров. За отчетный период в городе появилось 18,3 тыс. кв. м детских центров, игровых зон и батутов. Они заменяют фэшн-ретейлеров и продавцов электроники», – говорят эксперты JLL в Петербурге.

«Развлекательные зоны всех видов в сочетании с торговой галереей генерируют поток новых покупателей и увеличивают время пребывания потребителя в торговом центре. Это удачная синергия. Обширная развлекательная зона может увеличить трафик в торговом комплексе на 15–25%. Образовательно-развлекательный комплекс площадью от 1 тыс. кв. м дает в месяц приток 500-1000 посетителей торгового центра, аквапарк – в среднем 3 тыс. человек в день», – говорят эксперты NAI Becar.

Арендаторы – устроители развлечений сегодня занимают около 7% в общей структуре арендаторов торговых объектов Петербурга. По сравнению с 2014 годом их число возросло на 2–3%.

«В России рынок детских развлекательных услуг развивается динамично, показывая ежегодный рост 20%», – говорит Евгения Машкова из сети клубов Jump. «Наметился рост интереса к образовательным, развлекательным и спортивным зонам. Поэтому в своем новом ТРЦ мы сделали выбор в пользу культурно-образовательного пространства «Охта Lab», а также детского активити–парка», – заключила Наталья Борец из SRV (девелопер ТРК «Охта-молл»).

Остров апартаментов

Михаил Светлов / Группа Docklands Development построит апарт-отель на Среднем проспекте Васильевского острова. Инвестиции превысят 1 млрд рублей. Окупаемость «апартов» сегодня в два раза выше обычных квартир, говорят эксперты.

Участок площадью 10 га на Среднем проспекте В. О., 83, входил в один имущественный комплекс с ЖК «Новая история» компании «Балтийский монолит». Девелопер собирался построить там коммерческие объекты, чтобы дополнить инфраструктурой сданное в 2009 году жилье. Но к строительству не приступил.

Как сообщила гендиректор Docklands Development Екатерина Запорожченко, участок в 2011 году был выделен в отдельный лот и выставлен на рынок. «Мы его купили», – сообщила она, но сумму сделки не раскрыла.

На участке появится апарт-отель в стиле «лофт», что предполагает кирпичные фасады из датского кирпича ручной работы и большие панорамные окна. Комплекс будет состоять из трех зданий высотой не более четырех этажей и общей площадью 16 тыс. кв. м. В нем будет 103 апартамента, подземный паркинг на 71 машину, фитнес-клуб с бассейном, ресторан и супермаркет.

«Комплекс сдадим в 2018 году. Инвестиции в его строительство мы оцениваем в 1 млрд рублей», – сообщила Екатерина Запорожченко. Это будет второй проект апарт-отеля в портфеле Docklands Development. Основной проект группы в данный момент – лофт-квартал Docklands на набережной Макарова, общей площадью около 87,1 тыс. кв. м. Его первая очередь будет сдана в середине следующего года.

«Спрос на апартаменты для проживания в Петербурге растет минимум на 20% в год», – говорит Екатерина Запорожченко.

Предложение на рынке апартаментов Петербурга формируют, по данным NAI Becar, 16 проектов в общей сложности более чем на 3,8 тыс. «апартов». Из них 60% относятся к бизнес-классу. Часть проектов предлагают купить «апарты» в собственность. Но есть девелоперы, которые сразу объясняют покупателям схемы дальнейшей сдачи апартаментов в аренду, превращая их в инвестиционный актив. По данным NAI Becar, в III квартале 2016 года количество апартаментов, продаваемых для жизни, более чем вдвое превышает категорию сдаваемых в аренду. «Из общего предложения «апартов», которые есть сейчас на рынке, к сегменту bay-to-live относится около 60%. Остальное – bay-to-rent», – говорят в NAI Becar. Спрос на апартаменты растет и объясняется тем, что стоят они на 10-20% ниже, чем жилье того же класса в соседних жилых комплексах. А доходность апартаментов в среднем в два раза выше, чем у обычной квартиры. Она варьируется от 12 до 15% годовых. В особенно удачных проектах – до 20%.

«Васильевский остров сейчас активно застраивается. В его исторической части в процессе строительства и проектирования находится более 300 тыс. кв. м жилья. Это может быть проблемой для девелопера апартаментов. Ведь это непривычный для покупателя формат недвижимости», – говорит руководитель направления долевого строительства корпорации «Адвекс. Недвижимость» Ольга Морозова.

кстати

Средняя стоимость «квадрата» жилья в той локации, где заявлен новый проект Docklands Development, составляет 160-180 тыс. рублей. «В нашем проекте на старте продаж апартаменты будут стоить от 140 тыс. рублей за 1 кв. м», – говорит Екатерина Запорожченко.

Стратегический подход

Ольга Фельдман / В минувший вторник в Петербурге прошла III ежегодная конференция «Транспортная инфраструктура Санкт-Петербурга и Ленинградской области», организатором которой выступила АНО «Дирекция по развитию транспортной системы Петербурга и Ленинградской области» при поддержке Министерства транспорта РФ.

В мероприятии приняли участие руководители Минтранса РФ, правительств Петербурга и Ленобласти, представители профильных ведомств, профессиональных сообществ и крупнейших организаций транспортной отрасли. Конференцию посетили более 370 делегатов из 20 регионов РФ. Газета «Строительный Еженедельник» выступила информационным партнером мероприятия.

На пленарном заседании директор АНО «Дирекция по развитию транспортной системы Петербурга и Ленинградской области» Кирилл Поляков сообщил, что Дирекцией разработана Стратегия развития транспортной системы Петербурга и Ленобласти до 2030 года. Она включает 972 мероприятия и разделена на два этапа – с 2017 по 2020 годы и с 2021 по 2030 годы.

Стратегией предусмотрены консервативный и инновационный сценарии развития. Консервативный направлен на повышение эффективности существующей транспортной инфраструктуры, а инновационный предполагает новое строительство. В случае реализации инновационного сценария объем грузовых перевозок в регионе, по словам Кирилла Полякова, возрастет на 71%, а пассажирских – на 51%. Этот сценарий, в частности, предполагает строительство выделенных линий скоростного транспорта, северо-восточного ж.-д. обхода Петербурга, строительство второй КАД, скоростной платной дороги в створе улиц Фаянсовая-Зольная.

Фото: Никита Крючков

Стратегия развития транспортной системы Петербурга и Ленобласти будет представлена на утверждение на ближайшем заседании Координационного совета

Стратегия будет представлена на утверждение на ближайшем заседании Координационного совета при участии министра транспорта РФ Максима Соколова и губернаторов обоих субъектов, заседание состоится до конца года. Основные положения Стратегии будут учтены при корректировке Стратегии транспортного развития РФ до 2030 года. Председатель Комитета по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга Сергей Харлашкин сообщил, что городом разработана концепция развития транспортной системы на еще более перспективный срок – до 2043 года. Концепция предполагает усовершенствование двухуровневой системы, состоящей из скоростного (осуществляющего перевозку больших пассажиропотоков на дальние расстояния) и подвозного транспорта (который обеспечивает подвоз пассажиров от мест проживания или работы к скоростному транспорту).

В составе Правительства Ленобласти появится новое ведомство – Управление по транспорту. Новая структура начнет работу с января 2017 года. Об этом сообщил заместитель председателя Правительства Ленобласти Михаил Москвин. До сих пор за транспортные аспекты в Ленобласти отвечал Комитет по ЖКХ и транспорту, теперь вопросами транспорта будет ведать отдельная организационная структура. «Изменения в системе управления позволят эффективнее решать вопросы развития транспортной инфраструктуры, в том числе сформировать отдельную государственную программу по развитию транспортных проектов в регионе. Сейчас эти вопросы входят в ряд других государственных программ», – отметил Михаил Москвин.

Он также рассказал, что Петербург и Всеволожск свяжет трамвайная линия протяженностью 10,7 км. С концессионной инициативой строительства линии легкого рельсового транспорта (ЛРТ) по направлению «Санкт-Петербург – город Всеволожск» выступил застройщик территории бывшего Ржевского аэродрома – «Группа ЛСР». Проектировщики предлагают подключить линию ЛРТ, начинающуюся в центре Всеволожска (предположительно на Крымской улице), к трамвайной сети Красногвардейского района Петербурга. Для этого придется дополнительно построить 650 метров трамвайных путей в створе Ириновского проспекта, что уже предусмотрено Генеральным планом развития Петербурга. Стоимость предлагаемого проекта составляет около 7,7 млрд рублей. Ориентировочно проектирование и строительство линии «Петербург – Всеволожск» будет осуществлено в течение трех лет.

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

Энергетика переходит на «родное»

Анастасия Лаптёнок / Импортозамещение в инженерно-энергетическом комплексе приближается к 100%. Как сохранить эти позиции, представители отрасли обсудили на расширенном заседании в рамках тематической недели в Центре импортозамещения и локализации.

Одной из главных тем Недели импортозмещения в сфере энергетики стали вопросы повышения эффективности работы инженерно-энергетического комплекса и выработки новых подходов к поиску материалов и оборудования. Как сообщил председатель Комитета энергетики и инженерного обеспечения Петербурга Андрей Бондарчук, организации инженерно-энергетического комплекса уже второй год подряд занимают лидирующие позиции по показателям замещения импортного оборудования на отечественные аналоги. Исключением остается только ранее установленное оборудование и комплектующие к нему.

«На сегодня прямая замена исчерпана, мы двигаемся по пути привлечения новейших научных разработок. Комитет по энергетике работает с крупнейшими техническими вузами Петербурга. Совместная работа приносит свои результаты. Первые наработки – долгосрочная комплексная программа по наружному освещению ГУП «Ленсвет». Центр энергосбережения показал наработки, связанные с определением срока службы и износа инженерных сетей, плюс системы сбора данных с приборов учета. ГУП «ТЭК» представил наработки по исследованиям, связанным с теплообменом», – привел примеры господин Бондарчук.

Но научные разработки сегодня не всегда отвечают актуальным потребностям ресурсоснабжающих организаций и отрасли в целом. Текущая задача – обеспечить координацию этих разработок. Комитет по энергетике находится в диалоге с вузами города, и в дипломных работах выпускников технических университетов за основу взяты уже актуальные запросы отрасли.

Заместитель коммерческого директора ЗАО «ТЕРМОТРОНИК» Даниил Талюкин рассказал о производимых компанией приборах учета и возможностях их применения на промышленных и производственных предприятиях. На заседании свою продукцию представили несколько компаний. С информацией о свойствах тепловой изоляции из пеностекла «НЕОПОРМ» для повышения энергоэффективности и долговечности на предприятиях инженерно-энергетического комплекса выступил заместитель генерального директора по научно-технологическому развитию компании «СТЭС-ВЛАДИМИР» Евгений Лазарев. Николай Наливайко, начальник отдела систем диагностики и мониторинга АО «Приборостроительный завод «ВИБРАТОР», представил информацию о применении системы диагностики роторных машин для объектов теплоэнергетики и об использовании выпускаемых на заводе приборов.

Генеральный директор ООО «Сафит Инжиниринг» Юрий Ревенко выступил с описанием линейки опор для наружного освещения «Композитные опоры России».

По итогам докладов решено включить информацию о продукции компаний в Каталог оборудования и материалов для предприятий инженерно-энергетического комплекса Петербурга. Для продукции завода АО «ВИБРАТОР» и ООО «Сафит Инжиниринг» рекомендовано получение заключений технических советов ресурсоснабжающих предприятий ГУП «ТЭК СПб» и СПб ГУП «Ленсвет».

В завершении заседания было подписано Соглашение о сотрудничестве между Комитетом по энергетике и инженерному обеспечению Петербурга, Ассоциацией участников торгово-закупочной деятельности и развития конкуренции «Национальная ассоциация участников закупок» и Акционерным обществом «Электронные торговые системы».

«Сейчас наши ГУПы готовятся к переходу на работу по 44-ФЗ «О контрактной системе..», и, чтобы все нюансы, возникающие в связи с изменениями закона, прошли менее болезненно, мы с коллегами договорились о сотрудничестве. Уже на следующей неделе мы проведем расширенную встречу с подведомственными предприятиями, на которой будут разъяснены в том числе и отдельные моменты нового закона», – прокомментировал господин Бондарчук.

Новое партнерство направлено на развитие эффективной системы закупок в сфере обеспечения функционирования и развития инженерно-энергетического комплекса и объектов инженерной инфраструктуры в Петербурге. В рамках Соглашения будет реализован ряд специальных мероприятий по формированию благоприятных условий для обеспечения максимальной информационной открытости и прозрачности рынка закупок в сфере инженерно-энергетического комплекса и объектов инженерной инфраструктуры. Среди них: расширение доступа местных производителей, представителей малого и среднего предпринимательства к закупкам, консолидация закупок Комитета по энергетике и подведомственных ему организаций, организация регулярных семинаров, содействие в экспертизе документации о закупках и подготовке соответствующих рекомендаций и многое другое.

кстати

В 2015 году доля импорта в общем объеме закупок КЭИО снизилась на 14%. Более 70% продукции поставляют петербургские производители. Экономический эффект от импортозамещения в инженерно-энергетическом комплексе Петербурга за 9 месяцев 2016 года оценивается более чем в 340 млн руб. В СПб ГУП «Водоканал» доля используемого импортного оборудования снизилась до 1,6%, по ГУП «ТЭК» и ГУП «Ленсвет» этот показатель не превышает 1%.

Мытный двор против застройки

Максим Еланский / Жители Центрального района Петербурга выступают против застройки исторического квартала Мытный двор.

В начале ноября в Петербурге прошел групповой пикет активистов инициативной группы «Мытный двор – Против жилой застройки», выступающих против застройки исторического квартала в центре Петербурга. Это не первая акция протеста горожан, но более масштабная из-за возобновления активности собственника территории, собирающегося на участке построить элитный жилой комплекс.

Напомним, преобразовать Мытный двор, включающий в себя несколько исторических производственных зданий, власти Петербурга захотели еще в начале 2000-х годов. В 2008 году компания «БФА-Девелопмент» стала участником проекта по освоению участка земли между Евгеньевской, Старорусской, Новгородской улицами и проспектом Бакунина, где располагаются здания Мытного двора. В 2009 году девелопер вышел из этого проекта. В настоящее время, сообщили в пресс-службе «БФА-Девелопмент», компания к участку отношения не имеет.

На текущий момент собственником площадки является АО «Евгеньевская, 2». Его генеральным директором является Станислав Яцуба. По данным СМИ, предприниматель приходится племянником бывшему вице-губернатору Петербурга Виктору Яцубе, в настоящее время занимающемуся банковской деятельностью.

С 2010 года компания «Евгеньевская, 2» несколько раз меняла планы по застройке площадки. Изначально планировалось возвести жилой квартал с несколькими бизнес-центрами. В 2013 году было заявлено о строительстве комплекса зданий для американского консульства. В сентябре текущего года на сайте проектной компании «ЖилСтрой» была размещена информация о подготовленном проекте жилого комплекса для заказчика – АО «Евгеньевская, 2». Проект предполагает возведение на территории Мытного двора нескольких элитных жилых зданий с коммерческой пристройкой и подземной стоянкой. Сейчас проект находится на этапе экспертизы и согласования с надзорными органами.

Фото: Никита Кричков

Местные жители предлагают сделать из сохранившегося здания культурно-развлекательный центр

Отметим, что два года назад «Евгеньевской, 2» на Мытном дворе уже был снесен один из исторических корпусов. Как позже было установлено, работы проходили незаконно и без согласования с КГИОП. Комитет предписал восстановить внешний облик демонтированного объекта до октября 2015 года, но застройщик на предписание не отреагировал. В настоящее время участок, где располагался снесенный объект, остается огорожен забором. КГИОП начал судебную тяжбу с компанией.

Стоит добавить, что «Строительному Еженедельнику» не удалось связаться с представителями АО «Евгеньевская, 2». Компания не имеет собственного сайта; телефон, указанный в интернет-справочниках, не отвечает. Известно, что 2 ноября текущего года организация оформила новый ордер ГАТИ на временное ограждение до октября 2018 года.

Местные жители считают, что образовавшийся после сноса исторического здания пустырь следует отдать под зеленую зону, расширив тем самым расположенный рядом Овсянниковский сад. Сохранившееся здание Мытного двора они предлагают реконструировать и сделать из него культурно-развлекательный центр.

По словам общественного активиста и местного жителя Ярослава Кострова, данной локации Центрального района очень не хватает зеленых насаждений, уплотнительная застройка только усугубит проблему. «Сейчас мы ведем плотную переписку как с исполнительной, так и законодательной властью. Пока что тяжело, так как вопрос сильно бюрократизирован. Но мы плотно работаем. Главное для нас сейчас – добиться каких-то результатов, пока застройщик не начал работы на участке», – отметил он.

кстати

Квартал Мытный двор начал формироваться в конце XVIII века. Расположенные на нем учреждения взымали пошлину с привозимых на продажу в город товаров.

Реклама

Реклама

Игорь Юдин: «Наша цель – оказание качественной госуслуги в комфортной среде»

Анастасия Лаптёнок / Изменения в подходе к проектированию кардинально меняют представление о работе государственной экспертизы: создание реестра типовых проектов, переход на электронную документацию, растущая популярность использования BIM-технологий. О том, как госэкспертиза приспосабливается к современным условиям, рассказал «Строительному Еженедельнику» руководитель Центра государственной экспертизы Игорь Юдин.

– В настоящее время в Петербурге утверждается региональный план по совершенствованию проектно-сметного дела. Какие мероприятия в него включены?

– Основная цель данной работы – формирование перспективных среднесрочных и долгосрочных планов подготовки проектно-сметной документации и выполнения строительно-монтажных работ. Грамотное формирование таких программ даст возможность разумно потратить средства городского бюджета на социальные объекты.

Следующий пункт плана – комплексный подход к выполнению проектно-изыскательских работ. У города до последнего времени отсутствовала слаженная системная работа в этом направлении. В плане указаны ответственные исполнители отдельных мероприятий, круг вовлеченных организаций и сроки реализации.

Еще одно направление работы – разработка технико-экономических обоснований инвестпроектов. Разработка ТЭО позволит эффективно спланировать расходование средств при формировании адресной инвестиционной программы.

Немаловажный пункт плана – переход к определению стоимости проектно-изыскательских работ на основе расчетов трудозатрат. Сейчас расчет сметы ведется по сметно-нормативной базе в ценах 2001 года с учетом корректирующих коэффициентов.

Также в план включена подготовка рекомендаций по снижению сметной стоимости объектов капитального строительства. В настоящее время проект рекомендаций направлен всем участникам процесса, и в большинстве случаев мы получаем обратную связь, что говорит об их заинтересованности.

Следующий пункт – формирование актуальной базы инженерных изысканий, что также ведет к снижению стоимости проектно-сметных работ.

Конечная цель всей работы – экономия средств бюджета города.

– В задачи Центра государственной экспертизы также входит формирование реестра проектов повторного применения. Как ведется эта работа?

– Мы анализируем проекты, прошедшие экспертизу за последние пять лет, потом представляем их для рассмотрения Нормативно-техническому совету при учреждении (в него входят представители от 15 профильных организаций). Совет отбирает соответствующие установленным критериям объекты. По состоянию на сегодняшний день состоялось два заседания Совета, по их результатам ко включению в реестр было рекомендовано 14 объектов капстроительства.

На нашем сайте есть соответствующий раздел «Реестр типовой документации», в нем размещен актуальный перечень объектов, рекомендованных к повторному применению, и их технические паспорта.

Кроме того, по поручению курирующего вице-губернатора Игоря Албина осуществлен сбор отзывов от администраций районов Санкт-Петербурга об эксплуатируемых социальных объектах. Информация районных администраций учитывается при формировании реестра.

Мы приложим все усилия, чтобы наша экспертиза в 2017 году стала одной из первых на Северо-Западе, которая работает с BIM-проектами удаленно

– Центр госэкспертизы еще в сентябре начал принимать проектную документацию в электронном виде. Как продвигается процесс перехода на электронный документооборот?

– Работа по переводу оказываемых услуг в электронный вид велась с 2012 года. Еще тогда для заявителей была реализована возможность использовать электронную запись для прохождения экспертизы, а также представлять электронную версию проектной документации.

Таким образом, основа для полномасштабного перехода на электронный документооборот у нас уже была создана, оставалось лишь модернизировать ее. С 1 сентября текущего года обновленной электронной системой учреждения можно воспользоваться в тестовом режиме. Заявители могут обращаться к нам через портал «Госуслуги», им не нужно отдельно регистрироваться на нашем сайте.

За последние полтора месяца система претерпела значительные изменения. Так, недавно мы приняли ряд мер по упрощению работы с сервисом для заявителей: ранее заявление о проведении государственной экспертизы включало 72 поля, мы уменьшили количество полей до 40, из них 11 заполняются путем выбора из списка предложенных вариантов, то есть их не нужно вводить вручную.

При идеальных условиях (безупречный проект, безошибочно разработанная и правильно загруженная проектная документация, подписание и оплата договора в течение 5 дней) электронная система позволит провести экспертизу за 21-35 дней – вместо 75-90, соответственно.

– Насколько сами заявители подготовлены к переходу на электронную документацию?

– На текущий момент около десятка заявителей подали документацию в электронном виде. Большинство клиентов пока не имеют технической возможности это сделать. Чтобы помочь нашим коллегам, мы проводим семинары двух видов: ознакомительные и более подробные, где рассказываем о том, как непосредственно работать с нашим электронным сервисом. У нас специально оборудованы для этого отдельные рабочие места. Мы готовы «вести за руку» клиентов и стараться быть максимально эффективными с одной целью – оказания качественной госуслуги в комфортной среде. Санкт-Петербургский Центр госэкспертизы поддерживает тренд на снятие административных барьеров. Это для нас очень актуально, так как ускоряет процесс и повышает степень открытости экспертизы строительных проектов.

Чем быстрее позиции экспертизы и заявителей сблизятся, тем быстрее мы подойдем к решению ближайшей перспективной задачи – одновременной выдаче заключения экспертизы и разрешения на строительство.

– Есть ли возможность у заявителей загружать через сайт Центра госэкспертизы проекты в виде BIM-модели?

– В Центре уже есть эксперты, работающие с такой документацией, однако пока нет соответствующей правовой основы. Мы готовы участвовать в создании регламента, формировании технологической цепочки. По сути, BIM – это те же электронные файлы, только созданные посредством специализированного программного обеспечения. Сегодня мы решаем задачу по синхронизации работы с BIM-моделями посредством модернизированного электронного сервиса учреждения.

Мы приложим все усилия, чтобы наша экспертиза в 2017 году стала одной из первых на Северо-Западе, которая работает с BIM-проектами удаленно, через любой портал – наш сайт или сайт «Госуслуги». Задача вполне решаема.

Совершенно очевидно, что будущее экспертизы проектной документации будет определяться развитием информационных технологий. Проектирование, проверка и реализация строительных проектов будут вестись исключительно на электронной основе.

кстати

В реестр типовых проектов на сегодняшний день входят 14 объектов, среди которых шесть детских садов, два пожарных депо, три школы, два медицинских учреждения и одно общежитие. В состав Нормативно-технического совета входят представители от СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы», Службы госстройнадзора и экспертизы, Комитета по градостроительству и архитектуре, Комитета по благоустройству, Комитета по строительству, Комитета по энергетике и инженерному обеспечению, Комитета по развитию транспортной инфраструктуры, Комитета по госзаказу, ГУП «Водоканал», ГУП «ТЭК», СПб ГУП «ЛЕНГИПРОИНЖПРОЕКТ», НКО «Фонд – региональный оператор капитального ремонта», ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ» и ОАО «КБ Высотных и подземных сооружений».

Стройка ждет ответов

Федор Резкин / XV практическая конференция «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области» собрала в одном зале представителей общественных организаций, администрации города и области, строительных компаний. Газета «Строительный Еженедельник» выступила генеральным информационным партнером.

Организовал мероприятие Союз строительных объединений и организаций. Среди выступавших были: президент Российского Союза строителей Владимир Яковлев, первый зампредседателя Комитета по строительству Петербурга Владимир Левдиков, вице-президент РСС, исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций Олег Бритов, а также представители строительного, страхового и банковского бизнеса.

Работу конференция начала с выступления президента РСС Владимира Яковлева. Из слов докладчика следовало, что в отрасли наблюдаются кризисные явления, однако есть положительные моменты. «В этом году впервые прошло заседание Госсовета, посвященное проблемам строительства, – напомнил Владимир Яковлев. – Это говорит о том, что руководство страны понимает, что строительство – локомотив экономики». Он напомнил, что Петербург и Ленинградская область вошли в десятку лидеров строительной отрасли. Кроме этого, Петербург занял третью строчку по объемам введенного жилья, а Ленинградская область возглавила в России рейтинг по вводу жилья на душу населения – 0,9 м. кв. на человека.

Выступающий Владимир Левдиков косвенно подтвердил слова Владимира Яковлева о том, что в Петербурге все относительно стабильно: по данным Комитета по строительству, за 9 месяцев года в городе введено 2,2 млн кв. м жилья, при плановых показателях 2,9 млн кв. м.

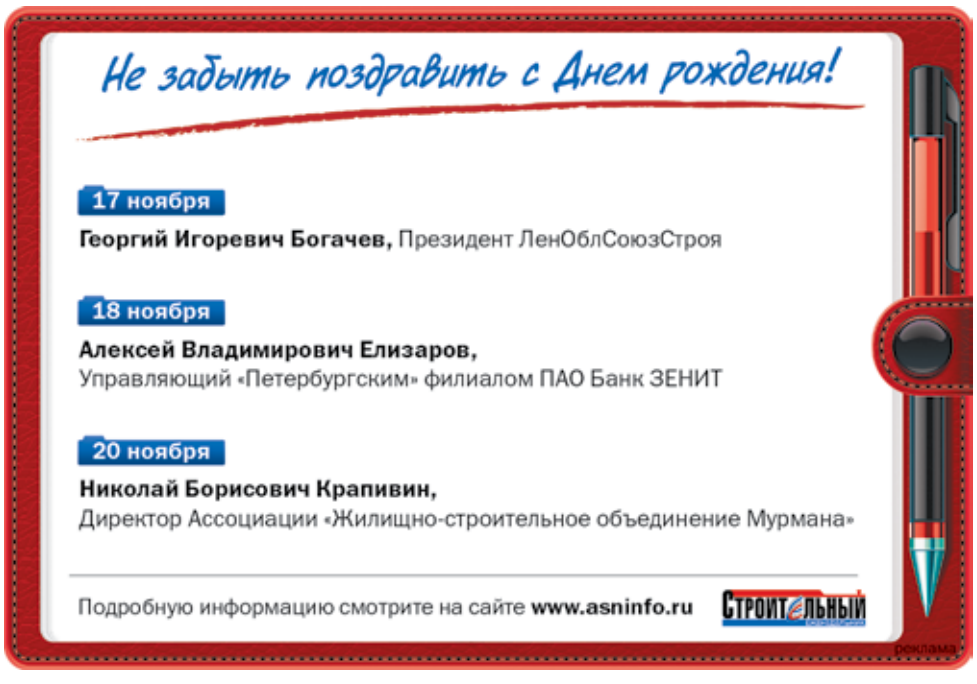
Фото: Никита Крючков

Конференция прошла в преддверии Съезда строителей Санкт-Петербурга, который состоится 9 декабря в ВК «Ленэкспо»

Ответственный секретарь Координационного совета по развитию строительной отрасли СЗФО Юрий Курикалов высказал предложение о необходимости развития в отрасли государственно-частного партнерства. Директор «Союзпетростроя» Лев Каплан обратил внимание собравшихся на то, что назрела необходимость в создании специальной интернет-площадки, информирующей, с одной стороны, о потребностях генподрядчиков, а с другой, о возможностях субподрядных организаций.

Темой выступления зампредседателя Комиссии по недвижимости Общества потребителей Санкт-Петербурга и Ленобласти Олега Островского стали поправки в 214-ФЗ. Он затронул весьма болезненную для строителей тему – механизм работы компенсационного фонда. Об этом говорили и другие выступающие. «У нас нет ясности, является ли компенсационный фонд альтернативой страхованию и банковской гарантии или это дополнительный механизм защиты дольщиков?» – вопрошал заместитель генерального директора ООО «Британский Страховой Дом» по СЗФО Анатолий Кузнецов.

В итоге Олег Бритов предложил обратиться в Минстрой с просьбой возобновить работу межведомственной рабочей группы по 214-ФЗ для внесения поправок, а также провести в ближайшее время совместно с Комитетом по строительству круглый стол, посвященный реализации 214-ФЗ. «До вступления в силу поправок осталось меньше двух месяцев, а у строителей по-прежнему вопросов больше, чем ответов», – отметил он. Это предложение было поддержано заместителем председателя Комитета по строительству Евгением Барановским. Участники конференции приняли резолюцию, которая будет направлена в федеральные и региональные органы власти для учета точки зрения строителей при формировании градостроительной и технической политики.



Андрей Нарумов: «Инвесторы преобразят наше поселение»

Ольга Кантемирова / До 2030 года количество жителей Лаголовского сельского поселения Ломоносовского района Ленобласти увеличится почти в 25 раз. Вот уже много лет активное жилищное строительство здесь не ведется, а школы с детсадами заполнены не до конца. Однако, согласно утвержденному Генплану, скоро здесь начнут развиваться проекты КОТ, благодаря чему поселение изменится до неузнаваемости – уверен глава местной администрации Андрей Нарумов.

– Когда был принят Генплан поселения?

– В сентябре 2014 года. Этому в течение нескольких лет предшествовала большая работа проектировщиков, депутатов, местных властей. Документ за это время существенно эволюционировал, было подготовлено шесть основных его версий. Зато сейчас у нас есть ясная картина по развитию поселения, а это ему очень необходимо.

– Расскажите о нынешней ситуации в поселении. Сколько здесь сейчас проживает человек?

– 3700 жителей. Строительство жилья ведется только в Мухоловке, там с 2014 года застраивается коттеджный поселок «Подсолнухи». Земельные участки предоставляет компания Luonto (ГК «Айдадом»). Из социальных учреждений есть дом культуры, центр социальной помощи «Надежда», детский сад и школа на восемь классов. Дальше ребята ездят учиться в Красное Село и Русско-Высоцкое. Оба учреждения рассчитаны на большее число детей, часть мест не востребована.

– Как обстоят дела с оказанием медицинских услуг?

– В 2011 году была закрыта местная амбулатория из-за того, что здание пришло в негодность. Для того, чтобы сохранить врачебный состав, поселение пошло на беспрецедентные меры: выделило помещения прямо в здании администрации. Губернатор пообещал построить новую амбулаторию, и мы надеемся, что в следующем году начнется строительство. А пока прием пациентов ведется в не приспособленных для этого кабинетах. Сами решить вопрос мы не можем – бюджет у нас сейчас небольшой, вместе с областным составляет 34 млн. рублей в год.

– Что может изменить ситуацию?

– Приход инвесторов, реализация новых проектов. Согласно Генплану, скоро в поселении начнется активное строительство жилья и объектов социальной инфраструктуры. Так, число местных жителей уже в ближайшие годы увеличится до 25 тысяч, а к 2030 году, возможно, достигнет 91-96 тысяч. Под строительство жилья разной этажности у нас отведено более 250 га, плюс 101 га – для ИЖС. Сегодня основным игроком жилищного строительства является девелоперская компания «СВП Групп», в собственности которой находится территория общей площадью 360 га. Компания в партнерстве с другими организациями планирует построить более 2,5 млн кв. м жилья. Это один из крупнейших проектов КОТ за последние годы. Кто именно здесь будет вести строительство, пока не определено – ведутся переговоры с разными застройщиками. Интерес к нашей территории проявили компании «Кивеннапа» и «Л-Строй».

Что касается социальных учреждений, то в течение 15 лет у нас появится несколько детских садов – на 4,8 тыс. мест, школ – на 8 тыс. мест, больница на 400 коек, амбулаторно-поликлинические учреждения, аптеки, станции скорой помощи, спортивные залы и бассейны, школа искусств, библиотека и даже конно-спортивный клуб. В общем, поселение ждут значительные перемены.

Фото: Никита Крючков

– Перспективы жилищного строительства у поселения действительно амбициозные. Выделены ли площади под промышленное использование?

– Да, площадь для промышленной зоны выделена немалая – в ближайшее время планируется освоить не менее 200 га. Часть этой территории – земли бывшей птицефабрики «Лаголово». Есть ряд инвесторов, которые готовы начать там свой бизнес. Так, мы ведем переговоры по размещению экологически чистого крупного технологического предприятия, связанного со сферой обороны. А это и налоги, и новые рабочие места.

– Справится ли транспортная сеть с новой нагрузкой при развитии промышленности и активном жилищном строительстве?

– Сегодня от Петербурга до нас добраться не сложно. Доехать можно с КАДа, Таллинского, Аннинского и Ропшинского шоссе. Но в будущем – да, такая проблема может появиться, и именно поэтому сейчас на разных стадиях разработки находится несколько масштабных проектов, которые значительно улучшат транспортное сообщение нашей местности с Петербургом.

Так, в прошлом году началось расширение и реконструкция 20 км трассы «Нарва» от Красного Села до пересечения с А-120 в деревне Черемыкино. На эти цели до 2020 года выделено 17 млрд рублей.

Еще один важный проект – ремонт и реконструкция двух автомобильных дорог, Красное Село-Гатчина-Павловск и подъезда к Гатчине-1. Реализация проекта продлится до конца 2017 года.

Также стоит отметить строительство объездной дороги вокруг Красного Села, которая пройдет от Гореловского путепровода до Таллинского шоссе. Четырехполосную трассу со съездами на внутриквартальные улицы уже строят. Участок от Гореловского путепровода до Кингисеппского шоссе будет сдан осенью 2018 года, затем начнутся работы на втором участке – до Гатчинского шоссе.

Кроме того, по схеме ГЧП со следующего года планируется строительство подъезда от КАД до трассы «Нарва» (дорога М-11). Это сократит транзитное движение через наше поселение и несколько других поселений, а также снизит нагрузку на Ропшинское шоссе. Стоимость проекта – 6,2 млрд рублей. Таким образом, уже сейчас можно сказать, что поселение и в целом муниципалитеты, находящиеся на южных границах с Петербургом, готовятся к реализации крупных проектов жилищного строительства и ждут новых жителей.

– От глобальных транспортных решений перейдем к более локальным. Проблема состояния дорог на сельских территориях области стоит остро. Существует ли она в вашем поселении?

– Практически нет. Начиная с 2013 года, мы восстановили 85% дорожного фонда. В 2011 году администрация подготовила проектную документацию на реконструкцию всей дорожной сети, после чего мы разработали профильную программу. Было обновлено несколько местных улиц и проездов. Всего за три года на дороги мы потратили 27,9 млн рублей из муниципального и областного бюджета.

– И резюмирующий вопрос. Каким Вы видите дальнейшее развитие сельского поселения?

– Как я уже говорил, мы очень ждем прихода девелоперов, начала активного жилищного строительства. Генплан у нас есть, готово несколько ППТ, планы по развитию дорожной сети тоже. Придут застройщики – станет больше налогов, а значит, можно будет решать и социальные вопросы. Нами уже сейчас интересуются жители Петербурга из-за хорошей экологии и развитой транспортной инфраструктуры. А новые инвесторы помогут полностью преобразить и обновить наше поселение.

кстати

Генплан Лаголовского сельского поселения включает в себя: 2232,9 га – общая площадь поселения; 186,9 га – строительство жилых домов от 9 до 12 этажей; 52,8 га – строительство жилых домов до 5 до 8 этажей; 22,9 га – строительство жилых домов до 4 этажей; 101,4 га – ИЖС; 52,9 га – общественно-деловая застройка; 327,2 га – промышленная зона; 120,5 га – рекреационная зона; 712 га – земли сельхозназначения.

Планы строительства объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения в Лаголовском сельском поселении до 2030 года

Показатели	Единица изменения	Нынешнее состояние	2020 год	2030 год
Детсады	мест	170	3510	4805
Школы	мест	560	5965	8015
Станции скорой помощи	а/м	0	6	9
Больницы	койка	0	0	400
Амбулаторно-поликлинические учреждения	посещений в смену	60	1060	1580
Библиотека	тыс. ед. хранения	6,1	260	390
Спортзалы	тыс. кв. м, площадь пола	0,315	20,7	30,5
Бассейны крытые и открытые	кв. м, зеркало воды	0	750	2000

Источник: Администрация Лаголовского сельского поселения

новости

Тринадцатый арбитражный апелляционный суд признал законным решение суда первой инстанции об отказе ООО «Минхерц и компания» в предоставлении части акватории Большой Невки для судна «Забава-бар». Фактически арбитраж подтвердил правомочность расторжения договора аренды водной площадки. Отметим, что судебная тяжба владельцев плавучего ресторана и городских ведомств идет более двух лет. Структуры Смольного считают недопустимым присутствие плавающего судна в городской акватории без законных на то оснований. В настоящее время городские власти в судебном порядке убирают из исторического центра и другие корабли.

Арбитражный суд Москвы приостановил производство по иску компании «Инжтрансстрой-СПб» к ФАС о признании незаконным решения о включении организации в реестр недобросовестных поставщиков. Дело приостановлено до вступления в силу решений по искам, которые рассматриваются в арбитраже Петербурга и Ленобласти, так как они могут повлиять на судебный акт по данному спору. Напомним, бывший подрядчик «Зенит-Арены» судится с Комитетом по строительству Петербурга. Конкретные выводы и планы по возможному обжалованию решения по тяжбе с ФАС «Инжтрансстрой-СПб» намерен делать после публикации решения суда в полном объеме. Контракт на строительство стадиона на Крестовском острове с «Инжтрансстрой-СПб» был расторгнут 26 июля текущего года. Работы на «Зенит-Арене» в данный момент осуществляет «Метрострой».

Тринадцатый арбитражный апелляционный суд не удовлетворил жалобу ООО «Глобал Дьюти фри» и ООО «Дьюти фри маркет» на решение суда первой инстанции по тяжбе с Росимуществом Ленинградской области. Истцы требовали от ответчика выделить им из федеральной собственности участки в приграничной с Финляндией зоне для строительства магазинов беспошлинной торговли Duty Free. Отказ в предоставлении участков был мотивирован новыми законодательными требованиями, в соответствии с которыми земля в управление предоставляется только через конкурсы. В торгах компании не хотели принимать участие, так как часть разрешительных документов была получена ими до вступления в силу законодательных новшеств.

Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти отказал в удовлетворении иска ООО «Инвестиционная группа «Отель» к ООО «Инвестпроект-1» и к ООО «Деловой центр на Поклонной горе». С данных организаций истец требовал солидарной выплаты 250 млн рублей, как задолженности по предоставленному займу. Арбитраж не подержал сторону истца из-за непредоставления документальных доказательств. Отметим, что «Инвестиционная группа «Отель» – структура строительной корпорации «Элис», находящейся в предбанкротном состоянии. «Инвестпроект-1» – один из бывших партнеров «Элиса», связанный с продажей земли на проспекте Тореза, которая ранее принадлежала стройкопорации. Сам «Инвестпроект-1» уже проходит процедуру банкротства.

«ДСК-3» опять на грани

Максим Еланский / Петербургский «Домостроительный комбинат №3», с трудом переживший кризис 2008 года и купленный в 2010-м московской ГК «Интеко», вновь находится в сложном финансовом положении.

В Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти направлен иск о банкротстве ЗАО «Домостроительный комбинат №3». Истцом является ООО «Росинвест». Рассмотрение заявления о финансовой несостоятельности комбината назначено на 8 декабря текущего года.

Согласно базе данных «Электронное правосудие», с сентября прошлого года «Росинвест» по небанкротному иску взыскивал с «ДСК-3» 4,6 млн рублей. Данная сумма является выкупленной истцом задолженностью домостроительного комбината перед ООО «Грузоподъемная техника» по оплате подрядных работ. В мае текущего года Арбитражный суд удовлетворил иск «Росинвеста» о взыскании долга, но, по всей видимости, ответчиком решение не было исполнено, в связи с чем и последовало заявление о банкротстве предприятия.

Отметим, что в настоящее время в производстве находятся более 20 небанкротных исков к «ДСК-3», поданных в арбитраж за последние полгода. Деньги требуют подрядные организации, поставщики тепла, СРО, а также юридические фирмы, оказывавшие услуги предприятию. Суммы исков сравнительно небольшие, не превышающие 10 млн рублей.

О текущем финансовом положении «Домостроительного комбината №3» можно было бы не писать, если бы не его достаточно известное прошлое. Предприятие, основанное в 1959 году, было одним из крупнейших в Ленинграде производителей панельных конструкций. Также организация являлась ведущим застройщиком города.

В 90-е годы после развала СССР «ДСК-3», став акционерным обществом, сумел остаться на плаву. Серьезные проблемы у предприятия начались только в кризис 2008 года. На тот период в организации работало 1200 человек. Началась многомесячная задержка зарплат, из-за чего работники объявляли «итальянскую» забастовку. В ситуацию на предприятии пришлось даже вмешаться губернатору города Валентине Матвиенко.

В 2010 году генеральный директор «ДСК-3» Александр Еремин, владевший большей частью акций организации, продал их влиятельной ГК «Интеко», на то время еще принадлежавшей Елене Батуриной. Москвичи намеревались использовать «ДСК-3» как производственную базу для строительства своих объектов в Петербурге. В последующие годы в проектах «Интеко» в Северной столице, действительно, были задействованы материалы комбината.

В конце 2014 года ГК «Интеко» официально сообщила о предстоящем старте реконструкции «ДСК-3», которая включает в себя полное техническое перевооружение предприятия. Было заявлено, что на период реконструкции комбинату потребуется провести изменение штатного расписания, перераспределение персонала (работники ДСК должны были повысить свою квалификацию и пройти переобучение) и его численную оптимизацию.

Президент ГК «Интеко» Олег Солощанский тогда заявил, что в Петербурге перед структурами ЗАО «Патриот» (дочерняя организация «Интеко», работающая в регионах – *прим. ред.*) стоит задача по увеличению земельного банка, при этом компания предложит рынку качественно новый продукт, отвечающий современным требованиям к комфортному и доступному жилью. «К началу реализации новых проектов в Петербурге и Ленобласти, которое запланировано на IV квартал 2016 года, мы должны подойти с должным уровнем технической базы», – говорил тогда Олег Солощанский.

Отметим, что такое заявление девелопером было сделано накануне нового экономического кризиса в стране, изменившего планы многих российских застройщиков. Запрос о текущей ситуации в «ДСК-3» ГК «Интеко» не прокомментировала.

Фото: Никита Крючков

Материалы «ДСК-3» были задействованы ГК «Интеко» при строительстве элитного ЖК «Монферран» в центре Петербурга

кстати

По прогнозам экспертов, в течение 8-10 лет панельная технология вытеснит монолитную, как более энергозатратную, трудоемкую и длительную. Предполагается, что в панельном домостроении будут задействованы более современные технологические процессы и материалы.

тендеры

ГУП «Петербургский метрополитен» объявило тендер на изготовление вагона-лаборатории. Как следует из конкурсной документации, вагон необходим для проверки исправности действия устройств АЛС-АРС, автоматизированного управления движения поездов и поездной радиосвязи, измерения электрических параметров сигналов рельсовых цепей, программ автоведения и радиосвязи. Скорость вагона должна составлять не более 90 км/ч, питание рассчитано на напряжение в 550 В. Стоимость закупки составляет 121 млн рублей. Изготовление специального вагона должно начаться в январе. Срок выполнения работ – до осени 2018 года. Отметим, что подобная лаборатория, которая сейчас есть у городской подземки, была выпущена в 1974 году и в настоящее время уже выработала свой ресурс.

ФГКУ «Северо-Западная дирекция по строительству, реконструкции и реставрации» информирует о конкурсе на выбор подрядчика проведения капитального ремонта здания по адресу: ул. Правды, д. 3, литера А. В нем размещается школа-интернат хореографического училища имени Агриппины Вагановой, но здание давно не эксплуатируется. По условиям техзадания, необходимо укрепить фасад дома, заделать трещины, усилить стены, модифицировать системы дымоудаления и инженерную сеть, благоустроить территорию и многое другое. Стоимость работ определена в сумму 168 млн рублей. Заявки принимаются до 28 ноября текущего года. Выберут подрядчика 8 декабря. Сроки проведения работ – 12 месяцев с даты заключения госконтракта.

Администрация МО «Город Всеволожск» Всеволожского муниципального района Ленинградской области объявила тендер на разработку документации для строительства комплекса зданий бизнес-инкубатора. Исходя из конкурсной документации, бизнес-инкубатор на 75 обособленных помещений и с открытой парковкой должен быть построен на улице Евграфова, на участке №2. В рамках конкурсной закупки необходимо разработать строительство офисного трехэтажного здания общей площадью 1200 кв. м. Максимальная стоимость контракта определена в сумму 9,9 млн рублей. Документация должна быть разработана до начала марта 2017 года.

СПб ГКУ «Дирекция транспортного строительства» объявило конкурс на разработку документации на капитальный ремонт Пулковского шоссе. Как следует из конкурсной документации, победителю предстоит в рамках первого этапа работ подготовить проект реконструкции шоссе с увеличением пропускной способности, изменением схем остановок и разворотов и выполнением необходимых работ по освещению и водоотведению. Максимальная сумма контракта составляет 20,9 млн рублей. Заявок ждут до 28 ноября текущего года.

Залоговая история

Вероника Маслова / С момента кризиса 2008 года в России появилось множество специализированных площадок для продажи залогового имущества, в том числе квартир, купленных в ипотеку. Но по-прежнему самым эффективным решением и для банка, и для заемщика остается мировое соглашение и продажа квартиры собственником.

При возникновении проблем с обслуживанием ипотечного кредита большинство заемщиков стараются сохранить квартиру и договориться о реструктуризации. Банкам такой вариант тоже гораздо удобнее и выгоднее, поскольку общий платеж за пользование кредитом в итоге вырастет.

Сначала реструктуризация, потом суд

«Люди, заключающие ипотечные договоры на 20 и более лет, по сути, связывают значительную часть своей сознательной жизни с определенным банком. В течение такого длительного периода времени у клиента может случиться все, что угодно. Задача банка в ходе работы с клиентами, попавшими в сложную жизненную ситуацию, заключается, прежде всего, в урегулировании вопроса по задолженности», – отмечает начальник отдела по работе с проблемными активами в рознице банка «ГЛОБЭКС» Егор Прохоров.

Любой банк работает, исходя из конкретной ситуации, но в целом действия сводятся к использованию следующих вариантов: сначала реструктуризация задолженности, затем суд, потом торги. На каждом из этих этапов возможно заключение мирового соглашения, но это зависит от линии поведения самих должников, подчеркивает г-н Прохоров.

Реструктуризация помогает тем заемщикам, у которых возникли временные трудности с платежеспособностью. Как правило, банк меняет условия договора в части увеличения срока кредита или порядка уплаты долга. Чем больше срок, тем меньше платеж. Часто банк предоставляет отсрочку по уплате основного долга, иногда на определенный срок замораживает начисление процентов. «Важно понимать, что в любом случае банк будет настаивать на том, чтобы проценты начислялись на фактический остаток кредита. Иными словами, любая реструктуризация платежей приведет к увеличению общего платежа за пользование кредитом, просто выплачивать эти суммы заемщик будет в течение большего срока», – обращает внимание генеральный директор ООО «Первое Ипотечное Агентство» Максим Ельцов.

Когда шансов на восстановление платежеспособности или погашение кредита не остается, приходит очередь судебных действий. Впрочем, еще до суда банк настоятельно предлагает заемщику продать жилье самостоятельно с условием погашения долга. Для него этот вариант предпочтительнее: суд и последующая реализация – процесс долгий и не всегда успешный. Банк несет дополнительные издержки по погашению долга, да и продать квартиру далеко не всегда удается по цене долга. Кроме того, начиная с момента существенного нарушения графика платежей, банк вынужден резервировать 100% от суммы просроченного кредита в Центробанке. Эти риски и затраты банки закладывают в ставку кредитования, а также в высокий – на уровне 20-30% – первоначальный взнос.

В 90% случаев стоимость квартиры выше, чем долг по кредиту, отмечает г-н Прохоров. «За последние 20 лет в крупных городах не наблюдалось резких падений стоимости жилья, наоборот, несмотря на все кризисы, цены устойчиво росли. Это позволяет заемщику претендовать на часть денег, полученных после расчета с банком», – добавляет банкир. В общем-то, большинство заемщиков и сами предпочитают урегулировать долг путем добровольной реализации квартиры до завершения исполнительного производства, отмечают в пресс-службе «ВТБ 24» по СЗФО.

Фото: Никита Крючков

В 90% случаев стоимость квартиры выше, чем долг по кредиту

Продажа через торги

Если достигнуть выгодного для всех сторон соглашения не удалось, банк обращается в суд. Это длительная и довольно трудозатратная процедура. Практика показывает, что судебная стадия длится около года. Нередко, особенно когда заемщик оказывает активное противодействие, она может занимать и больше времени. За весь этот период начисляются повышенные проценты и неустойки, поэтому долг после вынесения решения суда больше, чем до его начала. После получения исполнительных листов служба судебных приставов описывает имущество и выставляет его на торги через Росимущество.

Сами торги проводят специализированные организации, которые аккредитует Росимущество. В Петербурге их насчитывается более сотни. Они, в свою очередь, назначают площадку для торгов или проводят аукционы. Таких площадок сегодня в России, в том числе и в Петербурге, немало. Многие финансовые организации и заинтересованные компании еще в кризис 2008 года позаботились о создании порталов для реализации залогового имущества (см. список). Среди них многие работают онлайн.

И все-таки для банков продажа с торгов не так эффективна, как продажа с помощью агентств на открытом рынке, отмечают эксперты. По опыту «Первого Ипотечного Агентства», на площадках практически нет обычных покупателей, которые приобретают объект для себя под проживание. Это связано с дополнительными процедурами для участия в торгах, сложностью объективной оценки состояния квартиры и рисков по ее приобретению. Кроме того, нередко информацию о торгах сложно найти рядовому покупателю.

Если достигнуть выгодного для всех сторон соглашения не удалось, банк обращается в суд. Это длительная и довольно трудозатратная процедура

«Добавьте сюда невозможность купить квартиру с торгов с помощью ипотеки или использовать ее как «встречную» покупку. Эти ограничения приводят к тому, что цена продажи с торгов будет ниже, чем при продаже на открытом рынке. Цена может быть ниже и на 20%, но это плата за риск, при этом совершенно реальный – ведь продажа осуществляется по решению суда, есть большое количество тонкостей в комплектности документов и соблюдении процедуры торгов», – отмечает Максим Ельцов.

Продажа с балансов

Если квартира не продана на первых и повторных торгах, она переходит на баланс банка, и тут он уже может продавать ее самостоятельно. До последнего момента, даже когда квартира выставляется на торги, ее собственником по-прежнему числится заемщик. И он все еще может продать квартиру добровольно на любом из перечисленных этапов, но при этом цена сделки и порядок ее проведения должны быть согласованы с банком-залогодержателем. Такие сделки сложнее, и цена продажи напрямую зависит от «запущенности» ситуации – чем ближе к торгам, тем меньше времени и возможности согласовать сделку с банком.

Многие банки, как уже отмечалось, имеют свои онлайн-площадки, продают залоги через сайты. Сегодня большую известность получил, например, портал http://www.zalog24.ru, созданный Ассоциацией Банков Северо-Запада. «Сбербанк» продает квартиры и другое залоговое имущество через https://www.sberbank-ast.ru, «ВТБ 24» – через «Витрину залогового имущества». Последняя площадка также предлагается для помощи в реализации квартир тем заемщикам, которые попали в сложное финансовое положение и решили в досудебном порядке урегулировать свой долг перед банком, рассказывает пресс-секретарь «ВТБ 24» по СЗФО Иван Макаров. В настоящее время на этой витрине выставлено около 30 квартир, расположенных в Петербурге и Ленобласти.

Многие банки размещают информацию о залоговом имуществе на своих сайтах, но, как правило, эффективнее работают специализированные каналы продаж, считает Элина Бахшиева, начальник отдела по работе с непрофильными активами банка «Александровский». Для продажи залогового имущества банк использует в том числе и сайт www.zalog24.ru.

Есть и такие банки, которые работают с агентством недвижимости напрямую, но за такие услуги необходимо платить. «В этом году мы изменили схему реализации залогового имущества. Если раньше банк просто заключал договор с агентством недвижимости, которое занималось этим вопросом, то сейчас мы реализуем активы самостоятельно. Это дает нам несколько преимуществ. Во-первых, мы не платим комиссионное вознаграждение, во-вторых, самостоятельно определяем реальную рыночную стоимость объектов», – продолжает Элина Бахшиева.

Условия продажи таких квартир приближены к рыночным. Ведь банк заинтересован в получении максимальной выручки от реализации объекта. Дисконты, как правило, устанавливаются при отсутствии спроса на объект недвижимости в течение месяца, отмечает Элина Бахшиева. Они определяются индивидуально для каждого объекта, в зависимости от его стоимости, сроков реализации и спроса.

Список некоторых специализированных площадок для продажи залогового имущества

- https://www/sberbank-ast.ru
- ООО «Фабрикант.ру»
- ОАО «Центр развития экономики»
- Электронная площадка «Аукционный тендерный центр»
- Межрегиональная Электронная Торговая Система (МЭТС)
- Центр дистанционных торгов (ЦДТ)
- Система электронных торгов «Российский аукционный дом»
- ЭТП «Система электронных торгов имуществом»
- Электронная площадка ОАО «Центр реализации»
- Электронная площадка uTender (ООО «ЮТендер»)
- Электронная площадка «Аукционы Сибири»
- Электронная торговая площадка ELECTRO-TORGI.RU
- Электронная торговая площадка ООО «Аукцион-Групп»
- Электронная торговая площадка ООО «ВИАГРАНД»

Алексей Белоусов: «Ответственности не избежит никто»

Анастасия Лаптёнок / Изменения в Градостроительный кодекс могут серьезно ударить по СРО и строительным компаниям, пренебрегающим исполнением Федерального закона №372, – уверен координатор НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу Алексей Белоусов.

– Изменения в Градкодекс ввели ряд новых положений для СРО, в частности, региональную привязку компании к СРО. К 1 декабря строители должны определиться с переходом. Как протекает процесс перехода?

– До 1 декабря 2016 года строительные компании должны письменно уведомить СРО, собираются ли они быть членами СРО в соответствии с требованиями 372-го ФЗ. Вариантов может быть несколько: компания не собирается оставаться членом СРО, либо компания собирается работать – в качестве генерального подрядчика или технического заказчика, с осуществлением функций строительного контроля – в этом случае она должна быть членом СРО и участвовать в формировании компенсационного фонда возмещения вреда. Если помимо этого организация хочет участвовать в контрактной системе по №223-ФЗ или №44-ФЗ, об этом также необходимо сообщить в уведомлении. В этом случае компании становятся участниками и членами фонда обеспечения договорных обязательств (ОДО). Тогда, кроме всего прочего, они обязаны указать свой уровень ответственности по фонду.

Еще один вариант – компания не направляет в СРО никакого уведомления и с 1 июля 2017 года (до этого срока действуют допуски) прекращает членство, как и те члены, которые уведомили, что не собираются работать дальше.

– Активно ли компании петербургских СРО уведомляют их о своем решении?

– Могу пока привести данные только по СРО А «Объединение строителей Санкт-Петербурга». Несмотря на то, что информацию от членов организация начала собирать еще в августе, из 950 компаний уведомления прислали больше 760-ти, что составляет чуть более 80%. 216 компаний (из них 136 – из регионов) пока не прислали ничего. Ситуация в других СРО хуже, так как некоторые начали собирать уведомления только сейчас.

Принятие компаниями решения о том, как предполагается работать дальше, – задача для них непростая. В первую очередь, компаниям надо понять, нужно ли им быть членами СРО по новому закону. Если да, то необходимо выбрать саморегулируемую организацию. При этом трудность выбора связана с тем, что компании не обладают достаточной информацией об истинном положении дел в саморегулируемых организациях, о том, в какой степени СРО сохранили свои компенсационные фонды, смогут ли соответствовать требованиям закона по численности своих членов – не менее ста.

– На что должны обращать внимание строители при выборе СРО?

– В первую очередь, нужно понимать, что это за саморегулируемая организация. Подозрение должно вызывать, если объем взноса в компенсационный фонд от компаний допускается меньше, чем положено законом. Кроме того, если СРО не ведет никакой контрольной деятельности, ей нужны от строителей только взносы – это повод задуматься о ее добросовестности.

Далее следует узнать, насколько СРО открыта, как она работает. Известны случаи, когда компании, вступая в так называемые «коммерческие СРО», подписывали доверенности сроком на пять лет, давая саморегулятору согласие на принятие всех решений: например, не участвовали в выборе банка для хранения средств компенсационного фонда и не регулировали вопрос о размере членских взносов. Потом банк, в котором были размещены деньги СРО, терял лицензию – и все средства «сгорали».

– Какая сумма была утрачена петербургскими СРО в банках, потерявших лицензии?

– Из 30 саморегулируемых организаций Петербурга 18 утратили средства компенсационного фонда – в совокупности эта сумма составляет более 5,5 миллиардов рублей. Причем у 11 организаций объем потерь существенно превышает взносы, внесенные только действующими членами, что ставит вопрос об их будущем, поскольку они могут быть исключены из реестра СРО в ближайшее время.

Компании, второпях вступающие в СРО без детального изучения их благонадежности, сами несут ответственность за свой выбор, рискуя в любой момент остаться и без денег, и без права работать в строительстве

Хочу предостеречь компании, второпях вступающие в СРО без детального изучения их благонадежности, – вы должны понимать, что сами несете ответственность за свой выбор, рискуя в любой момент остаться и без денег, и без права работать в строительстве. Важно, чтобы компании собирали информацию о СРО перед тем, как вступить, а не просто платили взносы, считая, что на этом все проблемы заканчиваются.

Но та треть питерских СРО, которые благодаря выдержанной и правильной финансовой политике сохранили свои средства, получили большое преимущество: в частности при формировании фонда обеспечения договорных обязательств их члены не будут вносить дополнительные средства, заявляя о более высоком уровне ответственности. Например, на основании уведомлений, поданных членами СРО А «Объединение строителей Санкт-Петербурга», понятно, что для фонда обеспечения договорных обязательств потребуется доплата более 100 млн рублей, однако компаниям – членам объединения не потребуется вносить дополнительных денег.

Большинство СРО, потерявших деньги, по большому счету сами виноваты в этом. Как правило, они размещали средства не в крупных банках, часто имели место мошеннические схемы. Чтобы таких рисков не возникало, членам следует ходить на собрания, участвовать в работе СРО. Так, если бы на собрании строители узнали, в каком банке собираются хранить их общие деньги, у них мог бы возникнуть логичный вопрос: почему именно здесь? Безответственное отношение строительных компаний к саморегулированию приводит к плачевным ситуациям. А недобросовестные СРО используют такое отношение к коллективным деньгам в своих интересах.

– 1 ноября наступил «дедлайн» для перевода средств компенсационных фондов на специальные счета уполномоченных банков. Все ли организации успели это сделать?

– По информации моих коллег-координаторов НОСТРОЙ, многие СРО в России не перевели деньги на спецсчет. Некоторые не перевели вообще, другие перевели, но не в полном объеме.

Из 30 СРО, зарегистрированных на территории Санкт-Петербурга, на сегодняшний день информацию в адрес координатора НОСТРОЙ о переводе средств компфондов на спецсчета в полном объеме предоставили 8 СРО, не в полном объеме – 14 СРО, не предоставили информацию – 8.

Хотелось бы отметить: СРО-нарушители полагают, что такие действия не повлекут за собой никаких негативных последствий. Хочу их заверить, что это не так. Есть прямое требование закона: объем компенсационного фонда должен соответствовать объему внесенных взносов, а средства должны быть переведены на специальные счета. Несоблюдение этого требования – прямое основание для исключения организации из реестра Ростехнадзора. Генпрокуратура, Росреестр, НОСТРОЙ примут все меры, чтобы эти организации были исключены. В рамках реализации поручений Президента России, данных им в ходе прошедшего в мае этого года заседания Госсовета РФ, список СРО, утративших средства, будет направлен в Генпрокуратуру.

– Расскажите о предварительных итогах работы НОСТРОЙ в этом году. Какие из поставленных задач были достигнуты, а какие еще остаются актуальными?

– Наша первостепенная задача – понять, какие СРО останутся работать на рынке. В конце октября через координаторов НОСТРОЙ «проблемным» СРО было предложено предоставить планы о том, что они намерены предпринять для нормализации ситуации с недостатком средств компфондов. Однако «планы спасения» были предоставлены только пятью из одиннадцати организаций. Оставшиеся – в основном так называемые «коммерческие СРО» –

считают, что «гроза» пройдет мимо. Но, увы – не пройдет. Последствия для таких организаций будут непростые, ответственности не избежит никто.

– Что будет с рынком строительных компаний, когда недобросовестные СРО «схлопнутся»?

– В октябре этого года, например, одна из петербургских СРО была исключена из реестра Ростехнадзора. Около ста компаний, ее членов, уже лишились возможности работать на строительном рынке – их допуск недействителен с конца октября. Если эти компании хотят продолжать свою деятельность, то до 1 июля 2017 года они обязаны заново вступить в СРО, оплатить все взносы (вступительный, членский и взнос в компенсационный фонд), подтвердить наличие специалистов по новым требованиям №372-ФЗ.

Но главное здесь в том, что сейчас можно, хоть и с потерей всех денег, выйти из одной СРО и вступить в другую. С 1 июля 2017 года компания, выйдя из саморегулируемой организации, не сможет в течение целого года вступить в другую СРО. Альтернатива остается только одна – создавать новое юридическое лицо, что чревато потерей наработанного репутационного капитала, особенно для тех, кто работает в системе госзаказа и в рамках контрактной системы. Для таких компаний опыт и объемы выполненных работ имеют первостепенное значение. Мало того – под «нулевую» компанию без соответствующего залога ни один банк не предоставит гарантии для участия в госзаказе или работе по контракту.

– Что будет с теми СРО, которые потеряют значительную часть членов? Каким способом они будут «выживать»?

– Согласно 55-й статье Градкодекса, организация, не обладающая достаточным количеством членов (для строителей это 100 компаний), не может быть саморегулируемой. Если до 1 июля СРО не подтвердит соответствие этому и другим требованиям – ее исключат из реестра.

– На что еще строителям следует обратить пристальное внимание с принятием нового закона?

– Изменились требования к специалистам компаний, состоящих в СРО. До сих пор недобросовестные саморегуляторы зачастую предлагали использовать поддельные документы специалистов – трудовые книжки и дипломы тех, кто по факту не работал в компании. Теперь такой сценарий не пройдет: с 1 февраля 2017 года в тестовом режиме начнет работать единый реестр специалистов по всей России. И размножить трудовые книжки, «устроив» одного инженера в 10 организаций, уже не получится. Это серьезно изменит отношение к системе саморегулирования. Требование наличия квалифицированных инженеров будет основополагающим для членства в СРО, обойти его будет невозможно. Кроме того, наконец заработают в полную силу институты повышения квалификации.

кстати

По состоянию на 8 ноября в НОСТРОЙ получили уведомления о размещении средств в компенсационных фондах лишь от 33 СРО. Исполнительный директор НОСТРОЙ Виктор Прядеин сообщил, что от некоторых саморегулируемых организаций поступают предложения о размещении средств компфондов посредством агентских услуг. Он отметил, что такие способы размещения могут рассматриваться как попытки вывода денежных средств.

Реформа саморегулирования: процесс запущен

Валерия Чкалова / Какие опасности подстерегают строительные компании при вступлении в СРО, при переходе из одной СРО в другую, что происходит с компенсационными фондами саморегулируемых организаций – актуальные разъяснения на эти вопросы дает Ассоциация «Национальное объединение строителей».

Главное, что необходимо в первую очередь понимать руководителям строительных организаций – до 1 декабря 2016 года им нужно принять соответствующее решение и письменно уведомить руководство своей нынешней СРО о выходе, о переходе в другую СРО по региональному принципу, либо о том, что компания остается в этой СРО. Если до 1 декабря 2016 года уведомления не поступит, то с 1 июля 2017 года организация исключается из членов СРО по решению постоянно действующего коллегиального органа управления СРО (Совета). В течение одного года такая компания не может быть принята в члены другой СРО.

В то же время компании или индивидуальные предприниматели, добровольно прекратившие членство в саморегулируемой организации и не вступившие в новую, смогут получить свой взнос обратно. Средства будут возвращаться в течение года, начиная с 1 июля 2021 года.

Трудности перехода

В соответствии с региональным принципом членства в СРО, с 1 июля 2017 года строительные организации должны состоять только в СРО тех субъектов РФ, где они зарегистрированы. Однако некоторые недобросовестные СРО ищут лазейки в законе для того, чтобы продолжать принимать в свои члены строительные компании или индивидуальных предпринимателей из других субъектов Федерации. По этому вопросу Минстрой России выразил четкое мнение: принимать можно только региональных членов. Требование это вступило в силу с 4 июля 2016 года – с момента принятия №372-ФЗ. Также Минстрой указывает на негативные последствия вступления компаний в СРО в нарушение требования региональности – вероятность утраты средств, вносимых указанными лицами при приеме в члены СРО, зарегистрированной в субъекте Российской Федерации, отличном от места их регистрации. Таким образом, Ассоциация «Национальное объединение строителей» настоятельно рекомендует СРО соблюдать требования законодательства, установленные для саморегулируемых организаций, а строительным организациям и индивидуальным предпринимателям, вступающим в члены СРО не по месту своей регистрации, – учитывать все возможные риски, связанные с потерей уплаченных средств компенсационного фонда.

Кроме того, строительным организациям следует обратить внимание на то, что им следует писать не заявление о добровольном выходе из СРО, а именно уведомление о добровольном прекращении членства в СРО (либо без перехода в другую саморегулируемую организацию, либо с целью последующего перехода в СРО по месту регистрации). Формы уведомления представлены на сайте Ассоциации НОСТРОЙ. Члену СРО, подавшему такое уведомление, нет необходимости ждать решения органов управления СРО о подтверждении факта прекращения членства, поскольку членство прекращается с даты, указанной в уведомлении (но не позднее 1 июля 2017 года). Также следует иметь в виду, что решение о приеме в члены СРО по месту регистрации не может быть принято ранее даты, указанной в уведомлении о добровольном прекращении членства.

На следующем этапе для тех, кто переходит в другую СРО, до 1 сентября 2017 года необходимо обратиться в свою

Окончание на стр. 14

справка

Согласно Градостроительному кодексу РФ в редакции Федерального закона №372-ФЗ, с 1 июля 2017 года членство в СРО станет обязательным для следующих лиц: для лица, осуществляющего строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства по договору с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, региональным оператором по капитальному ремонту; для застройщика, самостоятельно выполняющего инженерные изыскания, осуществляющего подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт; для технического заказчика.

Окончание. Начало на стр. 13

прежнюю СРО за переводом внесенного ранее в компенсационный фонд взноса в новую организацию, ведь без перевода взноса компании не выдадут свидетельство о допуске. На это «старой» СРО отводится семь дней с момента поступления заявления от строительной организации. Если по истечении срока этого не было сделано, если средства СРО были утрачены в проблемных банках или выведены с использованием мошеннических схем, строительным компаниям следует обратиться в суд. Сделать это нужно обязательно, а юридическую и техническую помощь в этом вопросе строителям может оказать та СРО, в которую они переходят.

На сегодняшний день есть случаи, когда недобросовестные СРО понуждают своих членов писать заявления о добровольном исключении вместо уведомлений о прекращении членства, предусмотренных законом, принимают решения об исключении членов за несуществующие нарушения, отказывают в перечислении средств по надуманным предлогам, а также допускают другие нарушения закона. Если строительная компания столкнулась с подобной ситуацией, следует незамедлительно подготовить жалобу в Ассоциацию НОСТРОЙ, приложить копии документов, подтверждающих нарушение, и обратиться в НОСТРОЙ по телефону +7(495)987-31-50 либо по электронной почте info@nostroy.ru.

Все деньги – в банк

Одно из основных положений №372-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс...» касается работы строительных саморегулируемых организаций с компенсационными фондами. В соответствии с законом, с 1 ноября 2016 года все средства размещаются в банках, отвечающих установленным Правительством РФ критериям. Так, размер собственных средств кредитной организации должен составлять не менее 100 млрд рублей. По этому параметру допуск к деньгам СРО получили всего 12 банков – «ЮниКредит банк», «Газпромбанк», «ВТБ», «Альфа-Банк», «Сбербанк», «ВТБ 24», «Московский кредитный банк», ФК «Открытие», «Росбанк», «Промсвязьбанк», «Райффайзенбанк» и «Россельхозбанк». При наличии у СРО двух компенсационных фондов – возмещения вреда и обеспечения договорных обязательств – необходимо открыть два счета. «Все деньги СРО – и компфонды, которые были сформированы по старым правилам, и те компфонды, которые формируются по новым правилам, – все должны быть размещены в соответствующих банках», – неоднократно подчеркивал в своих выступлениях исполнительный директор Ассоциации «Национальное объединение строителей» Виктор Прядеин.

Компенсационный фонд возмещения вреда (КФ ВВ) формируется в целях обеспечения имущественной ответственности членов по обязательствам, возникшим вследствие причинения вреда, путем перечисления в него взносов членами СРО и может инвестироваться в порядке и на условиях, которые устанавливаются Правительством РФ.

При наличии у СРО двух компенсационных фондов – возмещения вреда и обеспечения договорных обязательств – необходимо открыть два счета

Для тех организаций, которые намерены участвовать в процедурах с использованием конкурентных способов заключения договоров, вводится компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств (КФ ОДО).

Сформировать КФ ОДО необходимо до 1 июля 2017 года. Для СРО строителей такой фонд формируется в случае, если 30 и более членов планируют участвовать в конкурсных процедурах по законодательству РФ.

Размер взноса в КФ ОДО, согласно последним изменениям в законодательстве, зависит от уровня ответственности и стоимости работ по одному договору.

Для строительных организаций, в зависимости от уровня ответственности, размер взноса в этот фонд составит от 200 тыс. рублей до 25 млн (при предельном размере обязательств от 60 млн до 10 и более млрд рублей, соответственно).

В компенсационный фонд возмещения вреда – взнос от 100 тыс. до 5 млн рублей.

При ранее оплаченных взносах членами СРО (300 тыс. руб.) и продолжении работы по первому уровню ответственности (при участии в обоих компенсационных фондах) строителям вносить дополнительные взносы в фонд не нужно.

При формировании компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств СРО несет субсидиарную ответственность за своих членов, использующих конкурентные способы заключения договоров, в размере четверти фонда обеспечения договорных обязательств на момент предъявления претензии в СРО. Выплаты осуществляются в части, не покрытой страховкой по договору страхования риска неисполнения договора.

К 1 ноября 2016 года все саморегулируемые организации должны были перевести средства компенсационных фондов на специальные счета уполномоченных банков. Однако далеко не все российские СРО сделали это. Информация о том, как СРО выполнили требования законодательства, будет опубликована Ассоциацией «Национальное объединение строителей». Компаниям следует внимательно изучить ее, так как существует опасность исключения СРО-нарушителей из реестра Ростехнадзора. Для строительных компаний исключение этих организаций будет означать утрату права работать на рынке и потерю средств, внесенных в компфонд таких СРО. Такие меры должны побудить руководителей компаний самостоятельно принимать решение о вступлении или о переходе в ту или иную СРО после детального изучения вопроса, ведь цена ошибки неизмеримо возрастает.

Сохранность и контроль

Изменения в законодательство должны повысить качество работы системы саморегулирования, очистить рынок от недобросовестных СРО, усилить контроль за движением средств и сохранностью компенсационных фондов саморегулируемых организаций.

«Документ направлен на решение существующих проблем в системе саморегулирования, и я уверен, что после его принятия система действительно заработает более эффективно, – говорит координатор НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу Алексей Белоусов. – Ассоциацией «Национальное объединение строителей», ее правовым департаментом, юристами саморегулируемых организаций проводится большая работа, направленная на решение всех сложных и нетипичных ситуаций, связанных с переходом на новое законодательство. На официальном сайте НОСТРОЙ размещены типовые положения по стандартам, рекомендации по осуществлению процедуры реорганизации саморегулируемой организации в форме присоединения или ликвидации СРО, типовые формы документов по вступлению и выходу из СРО, заявления о размерах компенсационных фондов и другое. Такая деятельность поможет строительным компаниям сориентироваться, понять правильный алгоритм действий по применению норм нового закона, исключить возможные злоупотребления и сделать правильный выбор».

Размер взносов в Компенсационный Фонд обеспечения договорных обязательств (КФ ОДО)

Уровень ответственности	Сумма взноса
до 60 млн руб.	200 тыс. руб.
до 500 млн руб.	2,5 млн руб.
до 3 млрд руб.	4,5 млн руб.
не более 10 млрд руб.	7 млн руб.
10 млрд руб.и более	25 млн руб.

Источник: НОСТРОЙ

вопрос – ответ

Новые правила саморегулирования в деталях

Разъяснения нюансов новых правил саморегулирования от экспертов НОСТРОЙ

– Должен ли член саморегулируемой организации прилагать документы, которые требовались для приема в члены этой СРО (заявления, приложения, копии и т. д.), к уведомлению о сохранении членства в СРО?

– Да. В соответствии с частью 5 статьи 3.3 Федерального закона от 29 декабря 2004 года N191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» в редакции Федерального закона N372-ФЗ, уведомление о сохранении членства направляется в СРО ее членом с приложением документов, предусмотренных частью 2 статьи 55.6 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

К таким документам, в частности, отнесены:

– копия документа, подтверждающего факт внесения в соответствующий государственный реестр записи о государственной регистрации индивидуального предпринимателя или юридического лица, копии учредительных документов (для юридического лица), надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранного юридического лица);

– документы, подтверждающие соответствие индивидуального предпринимателя или юридического лица требованиям к выдаче свидетельства о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства;

– копия выданного другой СРО того же вида свидетельства о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, в случае, если индивидуальный предприниматель или юридическое лицо является членом другой саморегулируемой организации того же вида.

– Когда будет необходимо доплачивать взносы в компенсационные фонды?

– По окончании приема уведомлений от всех действующих членов СРО начнет формировать компенсационные фонды в соответствии с новыми требованиями законодательства. Уведомление и расчет взносов будут в письменной форме направлены всем членам СРО. Член СРО в соответствии с Федеральным законом №372-ФЗ обязан будет внести дополнительные взносы в компенсационные фонды (при необходимости) в течение пяти дней с даты получения указанного уведомления и расчета. Учитывая, что закон устанавливает срок для подачи уведомлений членами СРО до 1 декабря 2016 года, ожидать требования о доплате стоит не ранее декабря 2016 года.

– Можно ли иметь разные уровни ответственности для целей уплаты взноса в компенсационный фонд возмещения вреда и компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств?

– Да, можно. Уровень ответственности для целей уплаты взноса в компенсационный фонд возмещения вреда определяется исходя из максимальной цены одного договора генерального подряда, заключаемого вашей организацией с заказчиком. Уровень ответственности для целей уплаты взноса в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств определяется исходя из совокупного размера обязательств по договорам, заключаемым вашей организацией с использованием конкурентных способов заключения договоров. Таким образом, возможна ситуация, в которой член СРО заключает большое количество договоров с невысокой ценой каждого из них – соответственно, при низком уровне ответственности по фонду возмещения вреда совокупный размер обязательств будет соответствовать более высокому уровню ответственности по договорным обязательствам.

кстати

До 1 июля 2017 года, в соответствии со статьей 55.8 Градостроительного кодекса РФ, индивидуальный предприниматель или юридическое лицо вправе выполнять работы, оказывающие влияние на безопасность объектов капстроительства, при наличии выданного СРО свидетельства о допуске к таким работам. Для организаций, выполняющих указанные работы в настоящее время, членство в СРО обязательно на весь период выполнения до 1 июля 2017 года. Прекращение членства в СРО до указанного срока влечет прекращение права на выполнение работ. В связи с чем организациям, осуществляющим строительство (или планирующим его до 1 июля 2017 года), рекомендуется при направлении уведомления о прекращении членства указывать дату выхода из СРО «с 1 июля 2017 года».

Борьба за тепло

Федор Резкин / Увеличение энергоэффективности зданий связано с дополнительными расходами, и неважно – речь идет о новых строениях или реконструируемых объектах.

Одним из основных критериев оценки энергоэффективности является удельное потребление тепловой энергии на отопление и кондиционирование здания. «Спектр применяемых энергосберегающих мероприятий, технологий и материалов весьма широк и позволяет как понизить теплопроводность ограждающих конструкций, так и установить датчики присутствия во всех помещениях объекта. Все зависит от техзадания и от финансирования», – говорит директор ассоциации СРО «Инженерные системы-проект» Роман Крумер. Координатор НОПРИЗ по СЗФО Александр Гримитлин уверен, что при разработке проекта реконструкции проектировщик ограничен только входящими условиями технического задания и финансированием. «Сделать можно многое, но не всегда это многое можно применить в конкретном проекте и не всегда это многое нужно заказчику. Поэтому ограничения только в исходных условиях», – констатирует Александр Гримитлин. В свою очередь, генеральный директор ООО «Центр согласований» Роман Курзенер говорит, что на практике основной работой для повышения энергоэффективности при реконструкции старых зданий остается утепление контура строения. Главным образом, это утепление стен, замена оконных заполнений, решения по входным группам – устройство тамбуров или тепловых завес. Энергоэффективным решением является рекуперация тепла в системах вентиляции.

Серьезные затраты

По словам эксперта, решений для достижения требуемых показателей энергоэффективности много, но это всегда оборачивается дополнительными расходами. Роман Курзенер утверждает, что все вопросы энергоэффективности связаны с затратами. Встречаются и совсем особые случаи. «Существуют определенные нормативы, которые зачастую приводят к абсурдным ситуациям и значительным денежным затратам», – говорит эксперт. Он вспомнил ситуацию, когда «Центру согласований» пришлось проводить работу по утеплению кирпичной стены толщиной 720 мм. В конечном итоге это привело к увеличению срока окупаемости проекта до 40 лет. При этом, по мнению Романа Курзенера, утепление было нелогичным, поскольку с функциональной точки зрения не имело смысла.

Сложнее ситуация с борьбой за тепло в зданиях, относящихся к объектам культурного наследия. «Фасады зачастую являются предметами охраны, в связи с чем возникают вопросы с их утеплением как у КГИОП, так и у экспертизы», – говорит Роман Курзенер.

С этим согласен директор по перспективному развитию ОАО «КБ ВиПС» Алексей Агафонов: «Основной проблемой является реализация проекта и применение новых технологий без ущерба для архитектурной, культурной и исторической ценности здания».

Впрочем, эксперты НП «РОСИЗОЛ» верят в возможность проведения реконструкций без серьезных затрат. Хотя для этого государство должно создать условия.

Улучшение показателей энергоэффективности ведет к увеличению себестоимости строительства

Например, предоставить льготные субсидии на проведение капитального ремонта здания. Это будет стимулировать собственников не откладывать его и тем самым снизить материальные издержки на коммунальные услуги. В качестве налоговых льгот следует вводить пониженные ставки НДС на простые и эффективные технологические решения по повышению энергоэффективности в зданиях – такие, как утепление качественной теплоизоляцией.

По расчету экспертов НП «РОСИЗОЛ», обычный срок окупаемости мер по реконструкции – в частности, по снижению удельных расходов на отопление и вентиляцию – составляет от 4 до 10 лет. При использовании в расчетах параметров зданий постройки до 1970 года сроки окупаемости могут возрасти до 8-16 лет.

Капремонт не эффективен

Как показывает практика, в Петербурге поставить на поток борьбу за сокращение теплопотерь пока не смогли. В конце октября состоялось заседание городской межведомственной комиссии по подготовке и проведению отопительного сезона. Исполняющая обязанности директора СПб ГБУ «Центр энергосбережения» Елена Синкевич представила результаты обследования многоквартирных домов (МКД) после проведения капитального ремонта систем отопления. Всего было обследовано 158 МКД. По итогам было выявлено неравномерное распределение потоков теплоносителя, повышенный расход тепловой энергии по отдельным помещениям. На 60% МКД зафиксированы нарушения строительных норм и правил по параметрам теплоизоляции трубопроводов. В итоге был сделан вывод, что мероприятия по энергосбережению, реализованные при проведении капитального ремонта систем отопления МКД, не привели к снижению потребления тепловой энергии. По словам Елены Синкевич, только модернизация устаревших узлов смешения в тепловых пунктах путем их замены современным энергоэффективным оборудованием с погодным регулированием позволит резко сократить перерасход тепловой энергии на отопление и снизить дополнительную финансовую нагрузку на население.

Энергоэффективность за субсидии

Дополнительные затраты требуются не только для повышения энергоэффективности старых зданий. «Рынок массового жилищного строительства пока не готов всецело перейти на энергоэффективные технологии. Дело, конечно, не в консервативности застройщиков, которые привыкли строить типовые проекты и к инновациям не стремятся. Скорее, покупателей не обрадует удорожание стоимости квадратного метра жилья за счет внедрения таких новшеств», – говорит исполнительный директор ООО «Дудергофский проект» Василий Вовк.

По его словам, пока это довольно затратное предприятие, увеличивающее себестоимость строительства. В свою очередь, Леонид Кузнецов, директор по строительству ЗАО «Строительный трест», говорит, что работу над энергоэффективностью необходимо было начинать много лет назад. «Улучшение показателей энергоэффективности ведет к увеличению себестоимости строительства, что отразится на конечных покупателях. Да, теоретически, применение более энергоэффективных технологий поможет снизить затраты на коммунальные платежи. Но здесь встает вопрос окупаемости: окупит ли эта экономия требуемые серьезные вложения. В этом вопросе важно соблюсти баланс применяемых решений», – обрисовал проблему эксперт.

По данным НП «РОСИЗОЛ», дополнительные затраты при возведении энергоэффективных зданий, как правило, не превышают 10% от стоимости строительства обычного здания, но позволяют снизить потребление энергии на 70-80%.

мнение

Алексей Агафонов, директор по перспективному развитию ОАО «КБ ВиПС»:

– Основным вопросом, возникающим перед проектировщиком при реконструкции зданий «старого фонда», является обеспечение эффективных проектных решений по теплоизоляции наружных ограждающих конструкций, утеплению полов, перекрытий и крыш. Особого внимания заслуживает модернизация систем отопления, вентиляции и теплового оборудования согласно современным требованиям безопасности и энергосбережения. В качестве основных способов повышения энергоэффективности зданий при их реконструкции с использованием современных технологий можно выделить два типа решений. Первый – по критерию энергосбережения (эффективная теплоизоляция и воздушная герметизация ограждающих конструкций, утилизация любого бытового тепла, учет, контроль и регулирование потребления энергетических ресурсов, интеллектуальные системы управления в здании). Второй – по критерию энергогенерации, то есть локальное дополнительное энергоснабжение здания на основе геотермальной энергии (размещение в цокольной части здания теплонасосных систем).

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

21 ноября (Ленинградская область)
- Новости по Санкт-Петербургу
- Точки роста: Гатчина
- Архитектура и градостроительство
- Финансы и страхование

28 ноября
- Точки роста: Приморский район
- Экспертиза
- Транспортная инфраструктура
- Саморегулирование

5 декабря
- Спецвыпуск к Съезду строителей
- Опрос к Съезду строителей
- Рубрика: Управление и рынок труда
- Проектирование промышленных и общегражданских объектов
- Жилье

12 декабря (Ленинградская область)
- Новости по Санкт-Петербургу
- Технологии и материалы: Рынок металлопроката
- Точки роста: Лебяженское сельское поселение

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

АО «Ленэлектро»

от местного производителя строителям Санкт-Петербурга и Ленинградской области современные приборы учета для организации многотарифного учета в многоквартирных домах, а также АСКУЭ для ЖКХ, садоводств и коттеджных поселков.

196191, Новоизмайловский пр., 46, корп. 2,
тел./факс: +7 (812) 374-21-46, Lenelektro@mail.ru

Реклама

«Темные пятна» редевелопмента

Ольга Фельдман / Противодействие градозащитников, несогласованность собственников по концепции развития площадки, наличие на территории мемориальных объектов и захоронений – лишь часть множества факторов, которые тормозят развитие проектов редевелопмента. «Строительный Еженедельник» совместно с экспертами ФГИК «Размах» подготовил список «темных пятен» редевелопмента в Петербурге.

Представляем вашему вниманию шесть историй о том, как инвестор хотел и по каким причинам не смог осуществить проект редевелопмента.

Дом Абазы

Фото: Никита Крючков

Здание Дома Абазы на наб. реки Фонтанки, 23, было расселено еще в 1990-х. Проектирование реставрации здания идет уже почти 10 лет (компания «Фонтанка отель» получила здание под реконструкцию еще в 2007 году). Проект пережил уже 6 вариантов реконструкции, в каждом из которых находились «лазейки» для того, чтобы история продолжалась. Предполагается, что в здании разместится трехзвездочная гостиница сети Hilton с открытым рестораном на 70 мест и конференц-залом на 200 человек площадью 160 кв. м. В 2016 году проект реконструкции нашумевшего Дома Абазы наконец-то был принят. Начать работы на площадке планируется весной 2017 года.

Здание не эксплуатировалось около 40 лет, и его строительные конструкции находятся в плачевном состоянии, что приведет к дополнительным инвестиционным затратам. При этом все исторические элементы как в главном доме, так и во флигелях и дворах, планируется сохранить. Чтобы уместить номерной фонд в 100 номеров, который хочет получить инвестор, автор проекта – «Студия-44» Никиты Явейна – предложила надстроить внутренний южный флигель на три-четыре этажа. Однако данная поправка не была одобрена. Требования инвестора и города в очередной раз расходятся.

Конюшенное ведомство

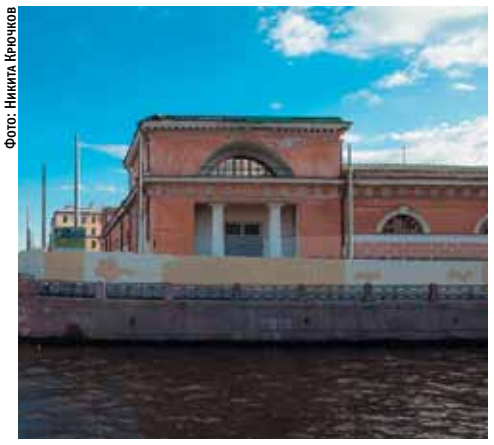


Фото: Никита Крючков

В 2010 году городская администрация передала компании «Оранж-Девелопмент» здание на Конюшенной площади, 1, лит. А, для реконструкции под апарт-отель. В трехэтажном здании должно было быть 70 апартаментов и подземный паркинг на 140 мест. Кроме того, в здании предусматривалось обширное внутреннее пространство, где должны были разбить три тематических сада с фонтаном и площадками для отдыха. Поскольку здание находилось в крайне аварийном состоянии, инвестор начал проводить противоаварийные работы.

Однако под давлением общественности проект был приостановлен – и историческое здание Конюшенного ведомства перешло в ведение Государственного музея истории Санкт-Петербурга на праве оперативного управления. Музей уже разработал концепцию приспособления территории и помещений ведомства под музейные и культурно-просветительские цели. Однако финансирования под это пока не выделено.

Дом Шагина

Фото: Никита Крючков

Компания «Нежилой фонд Консалт» получила право реконструировать доходный дом Шагина на наб. реки Фонтанки, 145, под гостиницу в 2008 году. Инвестор планировал построить отель категории «Три звезды» на 133 номера. Зимой 2012 года начался снос дворовых флигелей. Это вызвало возмущение среди градозащитников – они собирали подписи под обращением к губернатору с требованием «применить жесткие меры к застройщику». Прокуратура Петербурга и КГИОП признавали снос незаконным. В феврале 2015 года КГИОП признал это здание памятником регионального значения. В августе 2016 постановление о разрешении на реконструкцию было отменено, а новоиспеченный памятник постепенно все больше приходит в аварийное состояние и, очевидно, будет дожидаться денег на реставрацию из государственного бюджета.

Завод им. Климова

Фото: Никита Крючков

Впрочем, не только активность градозащитников, но и иные проблемы вмешиваются в застройку той или иной территории. Примером такого объекта является завод им. Климова на Кантемировской улице. Переезд предприятия с трех площадок общей площадью 9,5 га был завершен в 2014 году. Под эти цели был взят кредит у «Внешэкономбанка». Изначально предприятие планировало участвовать в редевелопменте территории на уровне партнерства, где в новый проект завод вкладывается землей, а застройщик начинает строительство без стартовых вложений, а позже выкупает площадку. Территорией интересовался «Строительный трест». Однако оказалось, что на этом участке возможно строительство исключительно коммерческих объектов. А желаемую сумму (которая окупит сумму кредита) завод получить с «коммерции» не сможет. Кроме того, последние поправки в ПЗЗ предполагают возможное понижение высотности возводимых объектов на данной территории на 10 м, что,

мнение

Сергей Ефремов, управляющий партнер ФГИК «Размах»:

– Работа в историческом центре Петербурга зачастую представляет собой полнейшую неразбериху как для подрядчика, так и для инвестора. На начальном этапе может казаться, что ты понимаешь правила игры, однако в процессе они неоднократно поменяются. Возьмем, к примеру, тот же ЖК «Гроссмейстер» на Шпалерной. Инвестор до начала работ получил разрешение на строительство и результаты экспертизы и, казалось бы, мог предположить, как будут развиваться события. Однако мог ли он предположить, что данные будут разниться у КГИОП и ГУИОН? И мог ли он представить такую реакцию от сообщества градозащитников? В результате вместо нового ЖК в центре города появилась территория, которая стала настоящей «страшилкой» для инвесторов.

Все подобные проекты – это настоящий инвестиционный кошмар для застройщика и для органов государственной власти. Застройщик тратит свои ресурсы (финансовые, денежные, управленческие, временные), чтобы фактически уйти ни с чем. Из бюджета города или страны ему частично компенсируют затраты (как это было, например, с «Набережной Европы» или проектом «Группы ЛСР» на Фонтанке) или предоставляют различные льготы или территории под застройку. Выигрывает ли от этого город? Сомнительно.

За те деньги, которые понадобились, чтобы компенсировать те же расходы по «Набережной Европы», можно было действительно разбить на территории полноценную рекреационную зону. Но для этого нам нужна простая вещь – предсказуемость рынка.

Алексей Фунтов, советник генерального директора ФГИК «Размах», член экспертного совета по редевелопменту территорий РГУД:

– В постсоветские времена, когда начинались первые проекты редевелопмента, концепция была одна: купить промышленную территорию, а потом уже начинать разбираться с последствиями. А их могло быть очень много – здесь и несогласованность собственников и акционеров площадки по концепции развития, и возможное наличие никому не известных подземных коммуникаций, и последствия обстрелов и бомбежек, и наличие на территории мемориальных объектов и захоронений, и тяжелая экологическая ситуация. Все эти факторы тормозили и, главное, во многом продолжают тормозить наш рынок. Активное противодействие среды градозащитников является следствием общей несогласованности правил игры, а также разницы в датировке многих сооружений. Эта проблема, на мой взгляд, более решаема – это человеческий фактор. Куда более остро стоит в настоящее время проблема исходной документации. Невозможно сделать хороший проект – в области демонтажа, рекультивации, строительства – если ты не знаешь, с чем именно имеешь дело. Собственник территории может не знать всех зданий и сооружений на своем участке, так как они не отмечены на планах, и может не знать актуального состояния конструкций, так как опирается на неактуальные данные экспертизы. Может он и не знать, насколько глубоко на его участке загрязнение грунта. Мы живем в мегаполисе – экологически «чистых» участков в городской черте нет, хотя в интересах многих подрядчиков убедить инвестора в обратном. В результате мы получаем некачественно сделанную работу, жертвы и ошибки. Эта проблема сегодня выходит на первое место при подготовке новых территорий.

мнение

Ольга Морозова, генеральный директор ООО «Градостроительные решения»:

– Процесс редевелопмента не только неизбежен, но и необходим, особенно в таких крупных городах, как Петербург. Но то, что кажется логичным и естественным, не всегда легко осуществимо. Проблемы, с которыми сталкиваются инвесторы при реализации проектов редевелопмента бывших промышленных территорий, серьезно тормозят весь процесс.

Генплан Петербурга является основной проблемой, так как изменения в него вносятся раз в пять лет – и большая часть поправок отклоняется. То есть, с момента начала работы над проектом и до начала его реализации может пройти пять и более лет.

Около пяти лет нам потребовалось для того, чтобы изменить зонирование территории в целях реализации проекта общественно-деловой застройки и внести соответствующие поправки в Генплан и ПЗЗ.

Причем основные задачи – подготовка обоснований, разработка материалов проекта планировки и проекта межевания, сокращение окружающих санитарно-защитных зон – были проведены нами за год, а дальше наступила стадия ожидания утверждения изменений в Генплан и ПЗЗ, сроки которых неоднократно переносились.

Поэтому крайне важно, чтобы Генплан стал более гибким в определенных своих частях. Вести бизнес и привлекать инвестиции в сегодняшних тяжелых экономических условиях с такими сроками реализации начальной стадии проекта просто невозможно. Сейчас у бизнеса нет уверенности, что он доживет до старта строительства, – и, соответственно, нет желания инвестировать.

Алексей Агафонов, директор по перспективному развитию ОАО «КБ ВиПС»:

– Первоочередной задачей, требующей поддержки властей города при реализации проектов редевелопмента, на мой взгляд, является решение вопросов возможных градостроительных ограничений на использование территории. Кроме того, актуальной проблемой на данный момент остается обеспечение потребности в инженерном обеспечении с учетом нового функционального назначения рассматриваемого участка.

На законодательном уровне следует уделить особое внимание снижению административных барьеров, в том числе при изменении категорий территорий, рассматриваемых в целях реализации проектов редевелопмента. Необходимо также на всех уровнях исполнительной и законодательной власти оказывать содействие в подготовке территорий для вывода предприятий на новые площадки.

соответственно, уменьшит площадь возможной застройки и снизит стоимость участка. Этот диссонанс между желанием собственника территории окупить стоимость переезда предприятия и невыгодностью такой покупки для девелопера тормозит реализацию проекта с выгодной локацией. Похожая проблема проявляется у УК «Теорема» с 90 га земли, купленной в Петергофском районе.

Блокадная подстанция

Фото: Никита Крючков

Не сбылось с апарт-отелем и у «Группы ЛСР», получившей разрешение на застройку здания «Блокадной подстанции» на набережной Фонтанки, 3А, еще в 2009 году.

В 1942 году подстанция дала ток первым трамваям блокадного Ленинграда. Единственный на тот момент общественный транспорт в Северной столице перевозил раненых, грузы и боеприпасы.

Как только информация о планируемом проекте стала известна общественности, начались активные выступления защитников памятного места, инициативная группа «Блокадная подстанция» собрала подписи протестующих граждан – и губернатору направили петиции.

В начале 2015 года экспертизу ВООПИиК отклонил КГИОП. Застройщик стал готовить новую экспертизу, она указала на аварийность объекта, признала здание типовым и не имеющим архитектурной ценности. Правда, информацию об аварийности впоследствии признали ошибочной. Появились сведения, что Градплан, разрешающий строительство, был незаконным. Однако «Группа ЛСР» и Комитет по градостроительству и архитектуре эту информацию опровергли.

В итоге проект был остановлен Смольным под давлением градозащитников. Город выплатит компенсацию «Группе ЛСР» за несостоявшийся проект – более 500 млн рублей. Парламент рассмотрит соответствующие поправки в конце ноября. Общественная группа «Блокадная подстанция» предлагает сделать подстанцию филиалом Музея обороны или отдать сооружение под служебное помещение цирку на Фонтанке, который также имеет бюджет на проект.

Шпалерная, 51

Фото: Никита Крючков

Компания «Реформа» три года назад получила разрешение на застройку территории на улице Шпалерной, д. 51. Компания собиралась возвести здесь ЖК «Гроссмейстер». Экспертиза, проведенная компанией «Строй-Эксперт», признала существующие по этому адресу здания аварийными и не подлежащими восстановлению. Результаты экспертизы подтвердили КГИОП и Совет по сохранению культурного наследия при Правительстве Санкт-Петербурга. Еще одна экспертиза, проведенная в октябре 2013 года НИИ «Спецпроектреставрация», вообще выявила факт, что никаких Аракчеевских казарм на участке уже нет, а стоят здания постройки 1930-х годов. Дополнительная экспертиза, проведенная ВООПИК, подтвердила, что на Шпалерной когда-то существовали Аракчеевские казармы, но архитектурную ценность имеют только здания отдельных литер. Эти здания были вспомогательными постройками Офицерской кавалерийской школы. Основной же комплекс школы был снесен.

Однако активисты использовали словосочетание «Аракчеевские казармы» для эскалации напряженности вокруг участка на Шпалерной улице. По мнению градозащитников, здесь должен быть расположен музей кавалерии. Проект строительства жилого здания в этом месте претерпел целый ряд изменений, принятых инвестором с учетом мнения градозащитников. Инвестор предполагал сохранить все подлинные исторические элементы зданий, имеющих культурную ценность, и приспособить их в интерьерах цокольного этажа будущего жилого комплекса. Но этот вариант градозащитное сообщество не удовлетворил. Активисты выиграли два суда, оспорив градостроительный план и согласование главного архитектора Петербурга. Застройщик подал жалобу в суд по поводу обеспечительных мер в отношении двух зданий казарм. Пока шли суды, борьба у самих казарм продолжалась. Градозащитники блокировали входы и выходы с территории, ложились под колеса экскаваторов и садились в ковши. В сентябре 2015 года участок был выставлен на торги, но никого не заинтересовал. В марте 2016 года застройщик получил в суде решение о том, что одно из зданий Аракчеевских казарм построено не до революции, а в 1932 году. Градозащитники намерены обжаловать это решение.

кстати

В Петербурге к землям промышленности относится 19 тыс. гектаров или 14% от общей площади города. В историческом центре на «серый пояс» приходится 40% территории. Как в центре, так и на окраинах наибольшую востребованность и наиболее быструю оборачиваемость средств приносит жилое строительство. С 2008 года доля жилой недвижимости в структуре строительных проектов растет, а коммерческой – сокращается. Вместе с тем анализ функционального зонирования показывает дефицит территорий, на которых может быть построено жилье: сегодня в городе насчитывается около 120 объектов, которые могут быть подвергнуты редевелопменту именно под жилую недвижимость. Для всех остальных необходимо изменение функции. Перспективные проекты развития промзон учитывают строительство более 15 млн кв. м жилья, включая как уже стартовавшие проекты, так и территории, еще не сменившие функциональную зону.

Источник: ФГИК «Размах»

новости

Новый брокер пришел в Петербург

Ольга Кантемирова / Бывшая глава брокерской компании Astera в Петербурге Людмила Рева открыла собственную консалтингово-брокерскую фирму – RR Realty. Компания уже закрыла две сделки. До конца года инвесторы надеются окупить проект.

Офис RR Realty, находящийся на Конногвардейском бульваре, 13, открылся в начале октября этого года. Компания будет заниматься сделками с жильем класса «комфорт плюс» и коммерческой недвижимостью (в соотношении 40% и 60% соответственно).

Учредителями бизнеса стали Людмила Рева и Эдуард Соболев. Вложения в проект составили 5 млн рублей, большую часть которых инвестировала как управляющий партнер госпожа Рева. До октября 2015 года она в течение семи лет работала в компании Astera, петербургский филиал которой закрылся в начале этого года. По словам Эдуарда Соболева, стаж его работы на рынке недвижимости превышает 20 лет. Он трудился в компаниях «Интер Оксидентал», «Адвекс» и «Икстлан», а также занимался управлением объектами недвижимости холдинга «Ленинец» и банка «ВЕФК».

«В жилой недвижимости мы начинаем работать от сегмента «комфорт» и выше, с квартирами от 10 млн рублей. Планируем, что 40% нашего портфеля будет составлять элитное жилье. Синергия коммерческой недвижимости, которой я занимаюсь, и элитной, которую курирует мой партнер, уже приносит плоды. За первый месяц работы мы уже закрыли две сделки», – сказала Людмила Рева.

На сегодняшний день RR Realty заключила договоры на брокеридж с RBI, Bonava, YIT и Legenda. В базе данных компании находится порядка 30 тыс. объектов, в штате числятся 15 человек, пять из которых работают на аутсорсинге. За первый год работы компания планирует выйти на оборот в 16 млн рублей. «Рентабельность нашего бизнеса составит около 30% при среднем рыночном показателе в 10%», – заявила Людмила Рева.

В сегменте коммерческой недвижимости, по словам Людмилы Ревы, набирает обороты стрит-ритейл в новых спальных районах (Кудрово, Мурино и пр.). Что касается жилья, то спрос на элитную недвижимость остается высок. Этому способствует переезд «Газпрома» в Северную столицу. Наиболее популярны квартиры в «золотом треугольнике». Их для своих сотрудников арендуют российские, и, несмотря на санкции, иностранные компании.

По мнению директора департамента долевого строительства «АРИН» Ольги Ананишновой, спрос на жилье класса «комфорт плюс» снизился и сегодня семь сделок из десяти приходится на эконом-класс. «Люди хотят «комфорт», но могут позволить только «эконом». «Элитка» сейчас практически стоит. Поэтому, начиная такой проект, надо понимать, кому продавать такое жилье. В классе «комфорт плюс» надо больше ориентироваться на рынок богатых приезжих, например, из Сургута или с Дальнего Востока. В общем, если выстроить грамотную рекламную компанию, то все получится», – уверена госпожа Ананишнова.

17 ноября отмечает День рождения Георгий Игоревич Богачев, президент ЛенОблСоюзСтроя

Уважаемый Георгий Игоревич!

От всей души поздравляем Вас с Днем рождения!

Сегодня Вы возглавляете крупнейшую общественную и профессиональную организацию, объединяющую строительные компании Ленинградской области. Благодаря огромному управленческому опыту, активной жизненной позиции и организаторским способностям Вы помогаете участникам строительного рынка выстроить конструктивный диалог между бизнесом и властью. Желаем и дальше работать так же эффективно, воплощая в жизнь самые амбициозные планы. Пусть поддержка друзей и единомышленников всегда будет с Вами!

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

Уважаемый Георгий Игоревич!

Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленобласти поздравляет Вас с Днем рождения!

Благодаря Вашему управленческому таланту ЛенОблСоюзСтрой был и остается почитаемым и авторитетным объединением для всех областных строителей, ведь не зря его деятельность направлена на укрепление и развитие отрасли в масштабах всего региона.

Желаем Вам крепкого здоровья, успехов в работе, семейного благополучия! Пусть каждая новая идея находит свое воплощение!

С уважением,
председатель Комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области
В. Е. Шибаев

Уважаемый Георгий Игоревич!

От имени Комитета по строительству Ленобласти и от меня лично примите искренние поздравления с Днем рождения!

За время работы в должности президента ЛенОблСоюзСтроя Вы проявили себя как компетентный руководитель, пользующийся заслуженным авторитетом и уважением коллег. Вы проводите важную работу, результаты которой имеют большое значение для укрепления и развития нашего региона.

От всей души желаем всегда сохранять оптимизм, бодрость духа. Крепкого здоровья, благополучия Вам и Вашей семье!

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

Уважаемый Георгий Игоревич!

Примите самые искренние и теплые поздравления с Днем рождения!

Выражаем признательность за Ваш профессионализм, работу на благо строительной отрасли региона. В этот праздничный день позвольте пожелать Вам только ярких и позитивных событий. Пусть поддержка родных и близких придает сил для новых начинаний и все намеченные планы сбудутся!

С уважением,
председатель Комитета по дорожному хозяйству Ленинградской области
Ю. И. Запалатский

Уважаемый Георгий Игоревич!

Поздравляем Вас с Днем рождения!

Мы ценим Ваш профессионализм, способность принимать объективные, взвешенные решения, определяющие направления дальнейшего развития строительного комплекса Ленинградской области. От всей души желаем Вам огромного запаса энергии для достижения профессиональных успехов, новых побед и достижений! Крепкого здоровья, радости, мира и благополучия!

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

Уважаемый Георгий Игоревич!

От имени коллектива государственного автономного учреждения «Управление государственной экспертизы» примите самые теплые поздравления по случаю Вашего Дня рождения!

Благодаря Вашей энергии и энтузиазму ЛенОблСоюзСтрой сплотил вокруг себя крупнейших представителей строительного комплекса Ленинградской области, тех, кто радеет за свое дело и заинтересован в развитии региона.

Ваш пример доказывает: не бывает невыполнимых задач, когда в деле участвуют профессионализм и готовность приложить максимум усилий для достижения цели.

Искренне желаем Вам крепкого здоровья, долгих лет жизни, новых интересных проектов, сил и энергии для их воплощения!

Мы благодарны Вам за совместную работу и поддержку наших начинаний.

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

Уважаемый
Георгий Игоревич!

Примите
искренние поздравления
с Днем рождения!

Выражаем признательность за Ваш профессионализм и работу, направленную на поддержку и развитие строительной отрасли.

Желаем Вам удачи и успехов во всех делах и начинаниях, крепкого здоровья и хорошего настроения!

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

ГРУППА КОМПАНИЙ ЦДС

Реклама

СР
СТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕСУРС

Уважаемый Георгий Игоревич!

От имени коллектива Союза организаций строительной отрасли «Строительный ресурс» сердечно поздравляю Вас с Днем рождения!

Ваша энергия, профессионализм и компетентность внесли существенный вклад в развитие строительного комплекса Ленинградской области и высоко ценятся профессиональным сообществом. Позвольте выразить искреннюю признательность и глубокое удовлетворение нашим сотрудничеством!

Желаю успеха во всех Ваших начинаниях, осуществления новых амбициозных проектов, стремительного карьерного роста, крепкого здоровья и благополучия!

Президент Союза «Строительный ресурс»,
кандидат технических наук,
генерал-майор внутренней службы
в отставке
Виктор Кривошонок

ФУНДАМЕНТ НАДЕЖНОГО БУДУЩЕГО!

Реклама

Уважаемый
Георгий Игоревич!

Примите самые искренние
поздравления
по случаю Вашего Дня рождения!

Каждый следующий год в жизни человека – это всегда новые планы, новые надежды. Позвольте пожелать Вам осуществления всех Ваших замыслов, оптимизма, процветания, новых перспективных проектов и талантливых решений!

Уверен, что присущее Вам высокое чувство ответственности вместе с опытом и неиссякаемой энергией будут и в дальнейшем служить верными помощниками в Вашем деле. От всей души желаю Вам здоровья и благополучия. Пусть Ваша жизнь всегда будет наполнена радостными событиями, а профессиональная деятельность отмечена признанием и уважением!

ОТДЕЛСТРОЙ

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

Реклама

Уважаемый
Георгий Игоревич!

Примите самые искренние поздравления
с Днем рождения!

От всей души желаю Вам счастья, силы и энергии для продолжения начатых дел. Пусть Ваши личные качества и плодотворная деятельность, направленная на развитие строительной отрасли, упрочат авторитет, обретут еще большую признательность коллег и друзей. Желаю Вам крепкого здоровья, счастья, семейного благополучия!

AKADEMIA

Генеральный директор
ГК «Академия»
Р.Д. Юсупов

Реклама

КВАРТИРЫ
В НОВЫХ ДОМАХ

ОТДЕЛКА
В ПОДАРОК!

В НОЯБРЕ

от 1,6 млн.руб

www.cds.spb.ru

ГРУППА КОМПАНИЙ ЦДС

320·12·00

*Предложение действительно до 30.11.2016 по адресу: ЛО, Всеволожский р-н, земли САОЗТ «Ручьи». Проектная декларация на сайте www.cds.spb.ru. Застройщик ООО "ИнвестКапитал".

Реклама