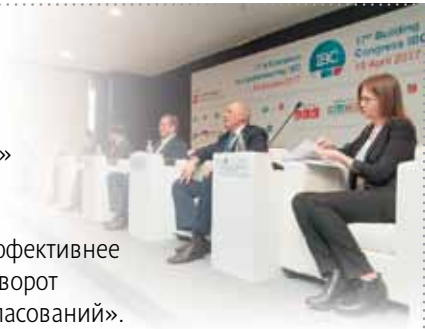


Форум

В рамках выставки «ИнтерСтройЭкспо 2017» состоялось пленарное заседание Конгресса по строительству ИВС «Эффективнее и быстрее – ключевой поворот в системе получения согласований».

Принять перемены, стр. 13



Перспективы

Администрация Всеволожского района обеспокоена ограниченной проходимостью Дороги жизни. Однако строительство ее дублера может начаться только после 2020 года.

Дублер пока в перспективе, стр. 15



Фирма **СЕВЗАП МЕТАЛЛ** 320-92-92

ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ, ЛИСТ

ПЛАЗМЕННАЯ, ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА

NEW ГИБКА www.szmetal.ru

Энергетика и инженерная инфраструктура

Уход в интерактив становится трендом в инвестиционно-строительной сфере. В этот ряд вписывается и новый сервис компании «Ленэнерго» – интерактивная карта энергоисточников Петербурга и Ленобласти.

Энергичное снижение барьеров, стр. 11



Фото: Никита Кречков



↓

Олег Михеев: «Электронные сервисы исключают коррупционную составляющую»

Регистрация в ЕГРН границ населенных пунктов улучшит инвестиционный климат муниципальных поселений, уверен руководитель филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Ленинградской области. (Подробнее на стр. 10) ↗

ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

ПОД МНОГОКВАРТИРНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО
ОТ 25 МЛН РУБЛЕЙ

СОБСТВЕННИК **8-903-099-88-34**

реклама



“Т-Консульт”
www.t-konsult.ru

Проектирование конструкций из сборного и монолитного железобетона с применением BIM-моделирования по современным технологиям

- Разработка КЖ, КЖИ для заводов-изготовителей
- Разработка преднапряженных конструкций
- Сотрудничество и взаимодействие с заводами ЖБИ

191040, Россия, Санкт-Петербург, Лиговский пр., 50, корпус 6, литера Ф, офис 22
тел. +7 812 7643388

РЕКЛАМА

АО «ЛЕНЭЛЕКТРО»
+7 (812) 374-21-46; www.lenelectro.com
196191, Санкт-Петербург, Новоизмайловский пр., д. 46, корп. 2

Счетчик: электроэнергии
однофазный многотарифный
ЛЕ 221.1.R2.D0 с Wi-Fi радиомодулем

Компания АО «Ленэлектро» представляет интеллектуальный счетчик с интегрированным Wi-Fi модулем, который позволяет мобильным устройствам взаимодействовать со счетчиком электрической энергии. Благодаря этой технологии коммунальные службы и абонент смогут получать удобный доступ к данным счетчика и считывать их в режиме реального времени с помощью смартфона, планшета. С помощью мобильного приложения можно визуализировать сведения об энергопотреблении за текущий и предыдущие периоды на основе данных, хранящихся в счетчике.

#ПриборуучетаСевернойстолицы

РЕКЛАМА

Федеральный расчет

Максим Еланский / Власти Ленобласти намерены активнее задействовать в выкупе социальных объектов у девелоперов средства федеральных целевых программ. ➔

На прошлой неделе в Мурино побывал заместитель председателя областного Правительства Михаил Москвин. Он проинспектировал строительство школы на улице Новой в восточной части поселка и провел совещание по текущей ситуации ввода социальных объектов в Мурино и прилегающих поселений.

Образовательное учреждение на 700 мест, которое осмотрел Михаил Москвин, должно стать первой школой активно застраиваемого Восточного Мурино. Возводит ее ГК «ЦДС» на территории своего жилого комплекса «Новое Мурино». В настоящее время на объекте идут отделочные работы, прокладываются инженерные коммуникации. «Стройка идет в плановом порядке. 1 сентября этого года школа должна принять своих первых учеников», – пообещал областным чиновникам генеральный директор ГК «ЦДС» Михаил Медведев.

Заместитель председателя Комитета по образованию Ленобласти Артём Огарков предположил, что школа в Восточном Мурино сможет частично разгрузить соседнюю в Новом Девяткино. «Ходят в нее много школьников из соседних поселений. Есть вторая смена. С учетом открытия новой школы должно произойти перераспределение учащихся. Частично вторая смена в школе в Новом Девяткино должна быть ликвидирована», – делает выводы он.

Отметим, что школа в Восточном Мурино будет выкуплена у «ЦДС» властями Ленобласти по региональной программе «Социальные объекты в обмен на



Школа в Восточном Мурино откроется 1 сентября этого года

налоги». При этом в выкупе будут задействованы и деньги Министерства образования, выделяемые регионам в рамках целевой программы «Развитие современного образования». Региональным бюджетом на данную школу в Мурино зарезервировано 415 млн рублей, еще 46 млн выделил район. После сдачи школы в эксплуатацию в рамках данной федеральной программы в регион вернутся 268 млн рублей.

Михаил Москвин напомнил, что в прошлом году по данной программе

с привлечением федеральных средств уже выкупалась школа в Кудрово. В настоящее время Ленобласть такую схему работы с застройщиками намерена активно развивать. «Лимиты программы каждый год разные. Их определяет Министерство образования. Не все регионы выполняли свои обязательства по программе, появились излишки. Мы этим воспользовались и смогли увеличить выделяемое региону финансирование», – отметил он.

По словам Михаила Москвина, областью также задействована федеральная программа «Стимулирование жилищной сферы», уже от Минстроя. По ней, в отличие от программы Минобразования, финансируется не выкуп готовых образовательных объектов, а непосредственно строительство социальных объектов, которое ведут сами муниципалитеты. Учитывая, что значительная часть земли – в собственности у застройщиков, попасть в эту программу несколько сложнее, подчеркнул заместитель председателя областного Правительства. Для этого необходимо, чтобы Минстрой одобрил инвестиционный проект девелопера, а в его составе – и муниципальный.

Отметим, что согласно данным Комитета по строительству Ленобласти в настоящее время в Западном Мурино Set1 City строит школу на 1175 мест. Планируемый срок сдачи – конец этого года. Еще для одной школы в Западном Мурино выдано разрешение на строительство. Застройщик – «Полис Групп». Также на заключительной стадии подписания соглашения о совместном строительстве находится проект школы пула застройщиков: «Мавис», «Норманн», «Арсенал», «Навис», «Петрострой», «Лидер» и «Стройтехинвест 25».

КСТАТИ

В Мурино с 2014 года построено 15 детских садов, 9 из них уже работают, 6 готовятся к передаче в муниципальную собственность. Также до конца года планируется ввести в эксплуатацию еще 5 дошкольных образовательных учреждений. Открытие этих садов позволит полностью обеспечить местами детей от трех до семи лет, проживающих в этом поселении.

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

БЭСКИТ

- ОБСЛЕДОВАНИЕ** технического состояния зданий и сооружений: строительные конструкции, инженерные сети, фундаменты и грунты основания
- ЭКСПЕРТИЗА** в соответствии с требованиями Ростехнадзора промышленной безопасности зданий и сооружений, в т.ч. дымовых труб, резервуаров; проектной документации
- ЭКСПЕРТИЗА** проектно-сметной документации и выполненных строительно-монтажных работ
- ТЕХНИЧЕСКИЙ НАДЗОР** за качеством строительно-монтажных работ
- РАЗРАБОТКА** проектно-сметной документации, в т.ч. раздел ИТМ ГО ЧС
- ГЕОТЕХНИЧЕСКИЙ МОНИТОРИНГ** состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции): геодезические измерения вертикальных осадок, измерение крена зданий (отклонений от вертикальности), измерение горизонтальных смещений (сдвигов)
- ИСПЫТАНИЯ** строительных материалов неразрушающими методами
- ТЕПЛОВИЗИОННОЕ ОБСЛЕДОВАНИЕ** ограждающих конструкций зданий и сооружений
- ВИБРОДИНАМИЧЕСКИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ**
- ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЛИНЫ** свай прибором "ИДС-1"



25-й год экспертной деятельности

Санкт-Петербург,
Кирочная ул., д. 19, пом. 13Н
тел.: (812) 272-44-15
(812) 272-54-42
e-mail: beskit@mail.ru
www.beskit-spb.ru

Город-курорт
Анапа,
ул. Самбурава, д. 158,
пом. 2,
тел.: +7 (918) 640-36-55
e-mail: beskit-dnp@mail.ru

Воронеж
ул. 9 Января, д. 180а,
офис 2
тел.: +7 (906) 584-44-22
факс 8 (473) 26-19-143
e-mail: beskit-bam@mail.ru

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

РЕКЛАМА

ГУИОН

кадастр
оценка
землеустройство
проектирование

Работаем с 1927 года

www.guion.spb.ru
facebook.com/gup.guion
vk.com/guion

ПАКЕТЫ ДОКУМЕНТОВ НА ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ

Пакет № 1. Для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию:

- Технический план объекта;
- Справка о технико-экономических показателях;
- Разрешение на адрес.

Пакет № 2. Для постановки на государственный кадастровый учет:

- Технический план;
- Разрешение на адрес;
- Оказание услуги по подаче пакета документов на проведение государственного кадастрового учета.

Пакет № 3. Для передачи на баланс эксплуатирующей организации:

- Технический план или технический паспорт, в соответствии с требованиями эксплуатирующей организации.

Пакет № 4. Техническая инвентаризация:

- Технический паспорт с исчислением инвентаризационной стоимости;
- Разрешение на адрес.

Пакет № 5. Для формирования охранных зон:

- Текстовое и графическое описание местоположения границ охранной зоны, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра объектов недвижимости;
- Оказание услуги по подаче пакета документов на проведение государственного кадастрового учета;
- Контрольно-исполнительная съемка, принятая КГА (при наличии). В случае отсутствия - топогеодезические работы.

ПРЕИМУЩЕСТВА ГУП «ГУИОН»

- Формирование полного пакета учетных документов на инженерные сети для передачи от застройщика ТСЖ, управляющим компаниям, эксплуатирующим организациям, органам исполнительной власти и органам местного самоуправления;
- Комплексность;
- Изготовление документации в соответствии с требованиями действующего законодательства и рекомендациями эксплуатирующих организаций.

РЕЗУЛЬТАТ РАБОТ (УСЛУГ)

- Технический план сооружения для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;
- Справка о технико-экономических показателях;
- Технический план сооружения для постановки на государственный кадастровый учет;
- Технический паспорт сооружения;
- Технический план (технический паспорт) сооружения для передачи сетей на баланс эксплуатирующей организации;
- Кадастровый паспорт, кадастровая выписка, выписка из ЕГРН (по результатам услуг);
- Уведомление о внесении сведений об охранных зонах в ЕГРН.

Более подробная информация по услугам по тел. (812) 305-38-47 (отдел землеустройства ГУП «ГУИОН»).

РЕКЛАМА

Остаться серым

Максим Еланский / Комитет по промышленной политике Петербурга и депутаты городского ЗакСа полагают, что за площадками выводимых на периферию из мегаполиса предприятий должна сохраняться функция промышленного назначения. ➔

На новой производственной площадке АО «Климов» на прошлой неделе прошло выездное заседание постоянной комиссии по промышленности, экономике и предпринимательству Законодательного Собрания. Депутаты вместе с чиновниками Смольного и представителями крупных предприятий города обсудили вопросы переезда промышленных производств на новые площадки.

Исполнительный директор АО «Климов» Александр Ватагин напомнил, что строительство новой производственной площадки предприятия в Каменке, в Приморском районе города, началось в 2011 году. Переезд начался в 2014 году. «Сейчас закончился первый этап перемещения. На него было потрачено 6 млрд рублей. Из этих средств 1 млрд рублей были собственными средствами «Климова», 5 млрд – заемными. Предполагалось привлечение еще около 5 млрд рублей из федерального бюджета, но деньги не были выделены. Переезд на новую площадку был стратегически правильным решением. Он помог провести техническое перевооружение предприятия», – подчеркнул он.

Также Александр Ватагин отметил, что старая площадка «Климова» площадью в 7,8 га у станции метро «Лесная» будет продана. Однако не смог назвать приблизительный срок реализации данного участка. По его словам, решение о про-



Решение о продаже старой площадки АО «Климов» будет приниматься не ранее 2018 года

даже будет принимать «Ростех» (предприятие входит в эту госкорпорацию – прим. ред.). Достаточно продолжительное время может занять перевод имущества в непрофильный актив и последующая его оценка.

Руководитель департамента по работе с органами государственной власти ПАО «Силовые машины» Константин Красненко рассказал о новых площадках структур холдинга в поселке Металлострой. На них уже действуют производства тихоход-

ных турбин и электроаппаратуры. При этом, добавил он, перевод ЛМЗ и завода «Электросила» (входят в структуру ПАО «Силовые машины») из городской черты в Колпино не планируется. Холдинг считает целесообразным оставить их на действующих площадках.

Первый заместитель генерального директора Северо-Западного регионального центра АО «Концерн ВКО «Алмаз-Антей» Ирина Волокитина сообщила, что в переезд отдельных структур и рекон-

струкцию производственных цехов Обуховского завода концерном было вложено более 35 млрд рублей. Из них около 25 млрд – непосредственно в строительство. Она отметила, что «Алмаз-Антей» решил не продавать освобождающиеся площадки, а сдавать их в аренду под строительство коммерческой и жилой недвижимости.

Между тем, по мнению заместителя председателя Комитета по промышленной политике и инновациям Петербурга Ивана Складчиков, за площадками выводимых на периферию из мегаполиса предприятий должна сохраняться функция промышленного назначения. «Дело в том, что оставляемые земли сохраняют коммуникации, подходящие непосредственно для производств. Поэтому разумно строить на таких площадках новые высокотехнологические предприятия. Впереди у нас корректировки в Генплан, и необходимо подходить с осторожностью к переводу предприятий на новые территории», – считает он.

С представителем Смольного согласна и депутат ЗакСа, член комиссии по промышленности Оксана Дмитриева. Она отметила, что не всегда целесообразно строить в «серой зоне» жилье. Тем более, отметила она, что по статистике далеко не все предприятия в экономическом развитии выигрывают после переезда, так как сказывается фактор территориальной удаленности.

цифра

6 млрд

рублей – было вложено в первый этап перемещения АО «Климов» на новую площадку

ПРАВИЛО NAVIS № 1

ЗНАЕМ,
КУДА ИДЁМ

простые правила
ведения бизнеса



NDG | NAVIS
DEVELOPMENT
GROUP

ТОП
10
ЗАСТРОЙЩИКОВ
ПЕТЕРБУРГА

NDG.RU

702-38-38

ДЕВЕЛОПМЕНТ | ИНВЕСТИЦИИ | УПРАВЛЕНИЕ

* ПО ВЕРСИИ ИЗДАНИЙ КОММЕРСАНТЪ И ДЕЛОВОЙ ПЕТЕРБУРГ. РЕКЛАМА.

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



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

Издатель и учредитель:
ООО «Издательство «Регион»

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



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

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

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

Заместитель главного редактора: Ольга Кантемирова
E-mail: kanteмирова@asninfo.ru. Тел. +7 (812) 605-00-50

Выпускающий редактор: Ольга Зарецкая

Над номером работали: Максим Еланский,
Никита Крючков, Игорь Бакустин, 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 Савоскина, Екатерина Шведова, Артём Сироткин,
Майя Сержантова

Отдел дизайна и верстки:
Елена Саркисян



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

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

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

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

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

Типография:
ООО «Техно-Бизнес»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,
ул. Ломоносова, 113
Тираж – 6000 экземпляров
Заказ № 49

Подписано в печать по графику 21.04.2017 в 17.00
Подписано в печать фактически 21.04.2017 в 17.00



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



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



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



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



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



Цитата недели

Фото: Никита Крючков



Георгий Полтавченко, губернатор Санкт-Петербурга:

«Не стоит крохоборствовать буквой и духом закона, когда речь идет о социально значимых проектах».

Подробности на стр. 14



Цифра недели

7 ТЫСЯЧ

строительных компаний вышли из саморегулируемых организаций (СРО) к концу 2016 года

Подробности на стр. 6

Состоялась VI биеннале «Архитектура Петербурга»

Анастасия Лаптёнок / За дни выставки ведущие архитекторы, девелоперы и застройщики города обсудили широкий круг актуальных тем: от качества жилой среды в спальных районах до спроса на качественную архитектуру. ➔

В день открытия биеннале гостям и участникам представили обширную экспозицию новых архитектурных проектов и построек ведущих городских архитектурных мастерских. Во второй день биеннале, отведенный на обсуждение темы сохранения наследия, на одной площадке встретились сразу несколько бывших главных архитекторов Петербурга и один действующий. Они вспомнили проекты, которые получил Петербург за последние 25 лет, обсудили, как менялись отношения власти, архитекторов, девелоперов и градозащитников в последние годы. Не обошлось без упоминания громких проектов начала века. Так, мнения коллег о башне «Лахта-центра» разделились. Юрий Митюрёв, главный архитектор Петербурга с 2008 по 2013 годы, заявил, что в целом город только выиграл в экономическом смысле от присутствия в городе «Газпрома» и строительства «Лахта-центра» в том числе. Действующий главный архитектор Владимир Григорьев отметил, что в целом не против башни, но «без нее Петербургу было бы лучше».

Активная дискуссия разгорелась вокруг темы реновации промышленных территорий исторического центра. Так, по



мнению руководителя архитектурного бюро «Студия 44» Никиты Явейна, девелоперов, восстанавливающих исторические здания, мало хвалят, и в целом реализация проектов, связанных с реновацией – неблагоприятное дело. Каждый готов осудить инвестора и найти изъяны в его подходе к спасению объекта. «Надо больше хвалить инвесторов, пока последние не разбежались», – уверен господин Явейн. Руководитель архитектурного бюро «Евгений Герасимов и партнеры» Евгений Герасимов обратил внимание на отсутствие спроса на качественную архитектуру, обусловленное прежде всего снижением платежеспособности среднего класса в России. С ним солидарен архи-

тектор, гендиректор архитектурного бюро «Урбис-СПб» Олег Харченко. По его мнению, за качественную архитектуру сегодня платит девелопер, а не покупатель жилья. «Это профессиональная благотворительность», – считает он.

О качестве жилья и жилой среды речь шла и в дискуссии «Жизнь в кольце новостроек», посвященной потенциалу развития новых жилых кварталов Петербурга и прилегающих к нему районов Ленобласти. Все участники обсуждения сошлись во мнении, что качественная среда пока не входит в потребности большинства покупателей, выбирающих квартиры в сегментах «эконом» и «комфорт». Этот вопрос лежит в сфере экономики.

Подробнее о дискуссиях, состоявшихся в ходе биеннале, читайте в следующем выпуске газеты «Строительный Еженедельник». Добавим, организаторами VI биеннале «Архитектура Петербурга» выступили НП «Объединение архитектурных мастерских», Санкт-Петербургский Союз архитекторов России при поддержке Российской гильдии управляющих и девелоперов (РГУД). Газета «Строительный Еженедельник» – информационный партнер мероприятия.

Китайское трио

Михаил Светлов / Три китайские фирмы собираются вложить 80 млрд рублей в девелоперские проекты в Петербурге и Ленобласти. Флагманом инвестиций станет конгрессно-выставочный центр «Дружба», о котором в Петербурге говорят уже два года. Приступить к его реализации стороны намерены этой осенью.

Торжественная церемония подписания трехстороннего соглашения между китайскими партнерами состоялась на прошлой неделе в Константиновском дворце. Согласно договору, основным инвестором девелоперских проектов в Петербурге и Ленобласти выступит компания Bei Jing Hong Fu Group. Соинвестором и генеральным подрядчиком будет China 22MCC Group Corporation Ltd («Китайская 22-я металлургическая корпорация»). А компания «Хун Фу Новый Сити», судя по всему, будет девелопером. Стороны договорились инвестировать в девелоперские проекты

нашего региона 10 млрд юаней (80 млрд рублей). Почти половина этой суммы – 35,6 млрд рублей – будет направлена на строительство культурно-выставочного центра «Дружба» в Красносельском районе Петербурга. Этот проект Комитет по инвестициям анонсировал для рынка два года назад. Проектом занимается компания МИК «Хуа Бао», которая в феврале 2017 года подписала с ООО «Пекинский холдинг «Хун-Фу» соглашение о сотрудничестве, в соответствии с которым «Хун-Фу» вложит в первую очередь «Дружбы» около 6 млрд рублей. А в мае «Хун-Фу» войдет в капитал «Хуа Бао». И как только завершатся процедуры присоединения, Смольный заключит с китайским инвестором договор аренды участков под проект на инвестиционных условиях. Уже во второй половине 2017 года инвестор намерен выйти на площадку для изысканий и приступить к проектированию. Как отметил заместитель генерального директора China 22MCC Group Corporation Ltd Хэ Куньшань,

сотрудничество китайских компаний в данном проекте знаковое и представляет собой реализацию китайской экономической концепции «Один пояс – один путь». «Предприятия объединяют усилия на благо развития таких сфер, как строительство, здравоохранение, культура, образование, соединяя традиции Востока и Запада, во имя общего дела и блага народов Китая и России», – пояснил он. По мнению почетного председателя компании «Хун-Фу Новый Сити» Ван Гоциня, данный проект знаменует собой новый этап развития российско-китайских экономических отношений и откроет предприятиям КНР еще больший доступ на рынок СЗФО и России.

справка

China 22MCC входит в топ-500 крупнейших производственно-строительных компаний мира. Уставной капитал компании – около 2,7 млрд юаней. Компания Bei Jing Hong Fu Group представляет собой группу из более чем 30 предприятий с активами в 20 млрд юаней. Работает в шести отраслях – таких, как строительство, наука и техника, оздоровительный туризм, инвестиции в недвижимость, менеджмент активов и недвижимость.

Кроме КВЦ «Дружба», областью сотрудничества китайских компаний станет строительство жилья. В частности, фирма «Хун Фу» владеет территорией 96 га в Тосненском районе и планирует построить там новый жилой комплекс Sun City, где будет более 380 тыс. кв. м жилья для 11 тыс. человек. Две недели назад эскиз этого проекта обсудили на заседании Градсовета Ленобласти. Инвестиции в первую очередь этого проекта составят 1,7 млрд рублей. Приступить к его реализации инвестор намерен в октябре. Китайские партнеры также намерены вложить средства в строительство двух коттеджных поселков. Уже куплено 50 га в Первомайском поселении под проект из 400 домовладений. А размеры и адрес второго поселка пока неизвестны.

Время собирать памятники

Анастасия Лаптёнок / В Ленобласти около 5 тысяч объектов культурного наследия, большая часть из них – вновь выявленные. Средства на их реставрацию поступают как правило, из федерального и регионального бюджетов, ситуация же с привлечением частных инвестиций пока оставляет желать лучшего. ➔

Из всех имеющихся в регионе объектов культурного наследия (ОКН) около 600 приходится на памятники федерального значения (например, такие, как Выборгский замок), еще 1,5 тыс. – в собственности региона. Но основную часть составляют памятники в ожидании присвоения статуса – выявленные ОКН. Он позволит им претендовать на финансирование реставрационных работ из регионального или федерального бюджетов. А побороться здесь есть за что: за последние пять лет суммы, выделяемые регионом на реставрацию памятников архитектуры и культуры, увеличились в разы. «Если раньше выделялись десятки миллионов, то сейчас – сотни. Это почти полмиллиарда по областному бюджету. Большую поддержку оказывает федеральный бюджет, в разные годы цифра может доходить до миллиарда рублей в год. В этом году Минкульт обещает нам выделить полмиллиарда, это личное заявление министра», – комментирует председатель Комитета по культуре Ленинградской области Евгений Чайковский.

В текущем году к уже предусмотренным в бюджете субъекта 300 млн добавилось 315 млн рублей. В ближайшее время в регионе появится новое учреждение, ответственное за охрану памятников – Дирекция по сохранению объектов культурного наследия. В настоящее время в Департаменте государственной охраны, сохранения и использования объектов



В планах – конкурс на выполнение реставрационных работ в Доме-музее Н. А. Римского-Корсакова в Тихвине

культурного наследия заняты чуть более 10 человек. Именно на них ложится груз работы по «ревизии» ОКН и оформлению для них новых статусов. Объемы работ диктуют усиление этого направления деятельности Комитета. Так, в исторической части Выборга за последний год Комитет по культуре оформил статус памятника для 70 многоквартирных домов, являвшихся выявленными ОКН. Это дает возможность подготовить для них про-

ектно-сметную документацию и начать привлекать средства на реставрацию.

В последние годы город Выборг стал местом притяжения федеральных денег. На сегодня по трем историческим зданиям – башня святого Олафа, башня Ратуши и Часовая башня – разыграны контракты на производство работ на сумму около 200 млн рублей; еще два аналогичных контракта на сумму около 80 млн рублей – по крепостным валам на

Замковом острове. Как сообщил директор Выборгского музея-заповедника Владимир Цой, в планах на 2017 год – разыграть контракты на производство работ на несколько миллионов рублей на объектах Замкового острова. Более 1 млрд по линии Международного Банка реконструкции и развития в 2017 году направят на реставрацию парка Монрепо.

В этом году запланирован конкурс на реставрационный проект лютеранского Собора Петра и Павла (объекта федерального значения). Еще 30-40 млн рублей ожидают от Министерства культуры на противоаварийные работы на бастионе Панцерлак. Но и помимо Выборга области есть на что привлекать средства. Продолжается ремонт Староладожской крепости (60 млн рублей), готовы проекты реставрации Церкви святителя Николая в Вистино (75 млн рублей); Екатеринбургского собора в Кингисеппе (120 млн рублей); предстоит реставрация усадьбы Демидовых в Тайцах (276 млн рублей). В планах – конкурсы на выполнение реставрационных работ в Доме-музее Н. А. Римского-Корсакова в Тихвине и в Музее-усадьбе П. Е. Щербова в Гатчине.

Частные инвестиции в реставрацию в Ленобласти пока составляют незначительную долю. Не способствуют их притоку даже законодательные инициативы о приватизации старинных усадеб по условной цене. «Очереди желающих купить усадьбы я не вижу. Это очень дорогостоящее предприятие», – говорит Евгений Чайковский. Инвестор вынужден соблюдать законодательство об охране, поэтому успешные примеры можно пересчитать по пальцам. Среди таковых господин Чайковский приводит усадьбу Марьино, усадьбу в Дятлицах и недавно выкупленную инвесторами усадьбу в Сиверском.

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

Реформа строительного саморегулирования в России

Основные законодательные нововведения

СОЗДАЕТСЯ ЕДИНАЯ СИСТЕМА СТАНДАРТИЗАЦИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

1 Стандарты на процессы выполнения работ

Устанавливают обязательные требования для членов СРО к техническим и технологическим процессам (работам) строительства, монтажа, наладки, сноса, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства

2 Единые стандарты деятельности СРО

Определяют совокупность функций, прав и обязанностей саморегулируемых организаций в строительстве, а также условий их выполнения. Включают требования по наличию у членов СРО специалистов по организации строительства

3 Единые квалификационные стандарты

Соответствуют требованиям профессиональных стандартов (см. ст.195.1-195.3 ТК РФ). Определяют требуемый уровень знаний и умений, уровень самостоятельности при выполнении трудовой функции, дифференцированные в зависимости от направления деятельности специалиста

ЗАКОН № 372-ФЗ ОТ 3 ИЮЛЯ 2016 ГОДА УСТАНОВЛИВАЕТ СОЗДАНИЕ НАЦИОНАЛЬНОГО РЕЕСТРА СПЕЦИАЛИСТОВ В ОБЛАСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА (НРС)

Национальный реестр специалистов в области строительства (НРС). Включает информацию о специалистах по организации строительства. Ведется НОСТРОЙ. Публикуется на официальном сайте НОСТРОЙ <http://nostroy.ru>

НАЦИОНАЛЬНЫЙ РЕЕСТР СПЕЦИАЛИСТОВ В ОБЛАСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА (НРС)

СПЕЦИАЛИСТ ПО ОРГАНИЗАЦИИ СТРОИТЕЛЬСТВА – ФИЗ. ЛИЦО, ИМЕЮЩЕЕ ПРАВО ОСУЩЕСТВЛЯТЬ ПО ТРУДОВОМУ ДОГОВОРУ ПО ОСНОВНОМУ МЕСТУ РАБОТЫ ТРУДОВЫЕ ФУНКЦИИ ПО ОРГАНИЗАЦИИ СТРОИТЕЛЬСТВА, СВЕДЕНИЯ О КОТОРОМ ВКЛЮЧЕНЫ В НРС

Должностные обязанности специалиста по организации строительства:

- Организация входного контроля проектной документации объектов капитального строительства
- Оперативное планирование, координация, организация и проведение строительного контроля в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства
- Приемка законченных видов и отдельных этапов работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, элементов, конструкций и частей объектов капитального строительства, сетей инженерно-технического обеспечения, их участков, с правом подписи соответствующих документов
- Подписание установленных документов

Для включения в НРС специалист по организации строительства должен отвечать следующим критериям:

- Высшее образование в области строительства
- Стаж работы в строительстве на инженерных должностях не менее чем три года
- Повышение квалификации специалиста не реже одного раза в пять лет
- Общий трудовой стаж в строительстве не менее чем десять лет
- Разрешение на работу (для иностранных граждан)

Документы, предоставляемые заявителем для внесения в НРС



Что делать в связи с этим специалистом?

Специалист обращается в СРО

Предоставив нотариально заверенное заявление на включение в НРС и комплект подтверждающих документов (копия диплома заверяется нотариально).

Специалист обращается в НОСТРОЙ

Специалист также может направить документы непосредственно в НОСТРОЙ по почте (заявление и копия диплома заверяются нотариально)

НОСТРОЙ ПРОВЕРЯЕТ ДОСТОВЕРНОСТЬ ПРЕДСТАВЛЕННЫХ ДОКУМЕНТОВ. ПРИ ОТСУТСТВИИ ЗАМЕЧАНИЙ ДАННЫЕ О ЗАЯВИТЕЛЕ ВНОСЯТСЯ В НРС

КЛЮЧЕВЫЕ ЭТАПЫ РЕОРГАНИЗАЦИИ СИСТЕМЫ САМОРЕГУЛИРОВАНИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

МАРТ-АПРЕЛЬ 2017

- Решение о реорганизации СРО или о формировании компфондов СРО в соответствии с новыми требованиями
- Минстрой России утверждает приказ по ведению НРС, НОСТРОЙ утверждает Регламент по ведению НРС
- СРО начинают работу по сбору заявлений и документов на включение в НРС данных о специалистах

МАЙ 2017

- Начало опытной эксплуатации НРС
- СРО утверждают разработанный НОСТРОЙ квалификационный стандарт «Специалист по организации строительства»

ИЮЛЬ 2017

- Приведение в соответствие с ГРК документов, компфондов и списка членов СРО
- Подача СРО в Ростехнадзор документов для подтверждения статуса
- Ввод НРС в промышленную эксплуатацию
- Подтверждение наличия в штате строительной организации двух специалистов по организации строительства, сведения о которых внесены в НРС
- Утверждение перечня стандартов НОСТРОЙ на процессы выполнения работ, обязательных для членов СРО

С 1 ОКТЯБРЯ 2017

Исключение Ростехнадзором из реестра СРО в случае неподтверждения статуса

Перестройка института саморегулирования идет полным ходом

Дарина Кокурина / 10 апреля 2017 года в Москве состоялся очередной, XIII Всероссийский съезд саморегулируемых организаций в строительстве. Участниками Съезда стали 244 делегата с правом решающего голоса.

Председательствовал президент Ассоциации «Национальное объединение строителей» Андрей Молчанов. ➔

В президиуме присутствовали министр строительства и ЖКХ РФ Михаил Мень, первый заместитель председателя Комитета СФ ФСФР по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Аркадий Чернецкий, заместитель руководителя Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору Светлана Радионова, заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Хамит Мавляров и директор Правового департамента Минстроя Олег Сперанский, заместитель директора Департамента промышленности и инфраструктуры Правительства РФ Николай Линченко, президент Национального объединения изыскателей и проектировщиков Михаил Посохин, вице-президенты НОСТРОЙ Антон Глушков и Виталий Южилин, исполнительный директор НОСТРОЙ Виктор Прядеин.

Фото: Александр Нагорный



Делегаты Съезда обсудили наиболее значимые проблемы строительной отрасли

Промежуточные итоги

Съезд открыл Михаил Мень, он приветствовал собравшихся от имени Правительства РФ и рассказал о приоритетных проектах, которые Правительство намерено осуществить в строительном комплексе. В их числе, по-прежнему, борьба с административными барьерами, развитие рынка доступного арендного жилья, развитие инфраструктуры и благоустройство городской среды, создание Государственной информационной системы ценообразования в строительстве и запуск системы мониторинга стоимости строительных ресурсов.

По теме Съезда министр сообщил, что перестройка института саморегулирования идет полным ходом. Основные задачи в этой сфере вытекают из неутешительных промежуточных итогов реформы саморегулирования. Так, на специализированные счета в уполномоченных банках саморегулируемые организации перевели к установленному сроку лишь 43% компенсационных фондов. Таким образом, основная задача, поставленная перед Национальным объединением строителей, заключается в возврате утраченных средств компенсационного фонда – в том числе в отработке механизма взыскания средств компенсационных фондов с организаций, исключенных из государственного реестра СРО. Михаил Мень отметил, что Минстрой России не снимает с себя ответственности за нормативное регулирование этого процесса. «Но скажу сразу, что любые решения мы будем принимать не спонтанно, а только после серьезных консультаций с вами, со строителями и с экспертным сообществом», – добавил министр.

В завершение Михаил Мень рассказал о разработке и принятии подзаконных актов в рамках реформы саморегулирования. Так, в начале 2017 года принято Постановление Правительства РФ о порядке направления национальными объединениями требований о переводе средств компенсационного фонда СРО, исключенной из государственного реестра. В начале марта внесены на рассмотрение Правительства проекты Постановления о минимальных требованиях к членам СРО, выполняющим работы на особо опасных, технически сложных и уникаль-

ных объектах, а также Постановления о размещении инвестированных средств компенсационного фонда. Ожидают регистрации в Минюсте приказы о порядке ведения НРС и методика по риск-ориентированному подходу при проведении проверок СРО, подготовленных для государственной регистрации. Согласован проект Приказа об утверждении правил уведомления саморегулируемой организации о фактическом совокупном размере обязательств по договорам подряда, по которому в январе-марте 2018 года участникам конкурентных закупок необходимо будет отчитаться по заключенным договорам подряда.

Самой главной задачей министр назвал создание Национального реестра специалистов. По его словам, пилотные запуски

выявлены нарушения и отправлены соответствующие уведомления об их устранении двадцати семью СРО. В отношении восьми СРО были утверждены заключения о возможности исключения из государственного реестра СРО – четыре из них были впоследствии исключены решением Ростехнадзора. В реестр были включены две новые СРО – в Ульяновске и Республике Бурятия.

По мнению Андрея Молчанова, в результате реформы саморегулирования удалось добиться определенных успехов – организации с явно выраженной коммерческой составляющей начали сворачивать свою деятельность, потеряв интерес к саморегулированию как виду бизнеса.

Президент НОСТРОЙ отметил плачевные результаты реформы в части

Михаил Мень: Минстрой будет принимать решения не спонтанно, а только после серьезных консультаций со строителями и экспертным сообществом

информационных ресурсов НРС национальные объединения должны будут обеспечить 15 мая текущего года. «Прошу всех руководителей саморегулируемых организаций отнестись к вопросу крайне внимательно и ориентировать своих членов на скорейшую подачу документов», – заключил Михаил Мень.

Далее выступил Президент НОСТРОЙ Андрей Молчанов, который представил делегатам отчет о деятельности Ассоциации за 2016 год, а также кратко рассказал обо всех пунктах повестки дня.

Деятельность НОСТРОЙ

В первую очередь Андрей Молчанов рассказал о непрерывном мониторинге деятельности саморегулируемых организаций, в результате которого были

комиссии о финансово-хозяйственной деятельности Ассоциации за 2016 год, смету расходов на содержание Ассоциации в 2017 году.

Также было принято решение об участии в других юридических лицах. В частности, НОСТРОЙ планирует стать соучредителем АНО «Национальный институт мониторинга и развития конкурентоспособности в строительной отрасли».

Делегаты утвердили изменения в регламентирующие документы НОСТРОЙ в части порядка формирования персонального состава Совета. Во время ротации членов Совета в 2018 году будут усилены ЮФО, СЗФО, СКФО и ДФО, за счет сокращения представительства от города Москвы на 3-х членов и от города Санкт-Петербурга – на 1 члена.

По итогам Съезда состоялось очередное заседание Совета НОСТРОЙ, в ходе которого – для облегчения работы по рассмотрению заявительных документов от организаций, претендующих на статус СРО, – было принято решение упростить процедуру подачи для вторичных заявителей. Заявления на повторное рассмотрение теперь можно подавать в любой рабочий день, а их рассмотрение будет осуществляться как на очных, так и на заочных заседаниях.

Совет НОСТРОЙ рассмотрел 6 заявлений. В частности, утверждено положительное заключение о возможности внесения в государственный реестр СРО сведений об Ассоциации «Содружество строителей Волгоградской области». Также принято решение об утверждении заключения о возможности исключения из государственного реестра СРО Ассоциации «Строительный Альянс Монолит». Исполнительный директор НОСТРОЙ Виктор Прядеин рассказал Совету, что по обращениям Окружных конференций сформирован список из 50 организаций, деятельность которых необходимо проверить для подтверждения их добросовестности. В первую очередь будут инициированы проверки 11 саморегулируемых организаций.

В завершение заседания выступила директор Департамента профессионального образования НОСТРОЙ Надежда Прокопьева, рассказавшая о поправках в регламент ведения Национального реестра специалистов. Так, увеличен срок предоставления справки об отсутствии судимости – до трех месяцев после подачи документов. Появилась возможность ограничиться выпиской из трудовой книжки, не включать в состав документов нотариально заверенную копию СНИЛС, а также сведения об ИНН и адреса всех бывших работодателей. Также можно обратиться с документами для внесения сведений в НРС в любую СРО, имеющую статус оператора НРС, вне зависимости от региона ее регистрации.

цифра

244 СРО

приняли участие во Всероссийском съезде

сохранности средств компенсационных фондов. Из 100 млрд на спецсчетах было показано меньше половины – 47 млрд. При этом только 120 СРО разместили компенсационные фонды в полном объеме.

Еще одна проблема, связанная с компенсационным фондом, заключается в желании саморегулируемых организаций переводить взносы своих членов, переходящих в СРО по месту регистрации. В результате, с момента вступления в силу Федерального закона №372-ФЗ в НОСТРОЙ поступило около 3 тыс. жалоб на действия или бездействие СРО. Ассоциация принимает участие в 128 судебных процессах, инициированных по указанным жалобам.

Приняв отчет президента НОСТРОЙ к сведению, делегаты утвердили финансовую отчетность и отчет Ревизионной

Высокие цели

Ольга Кантемирова / 21 апреля текущего года в Петербурге прошел Третий благотворительный турнир по пляжному волейболу «Весенний Кубок строителей-благотворителей». Сотрудники строительных компаний, государственных и коммерческих организаций приняли участие в соревновании с главной целью – сделать детей здоровыми и счастливыми. ➔

Организатором мероприятия является благотворительный фонд «Строим Добро». Он был учрежден ГК «МегаМейд» (входит в ЛенОблСоюзСтрой).

Благотворительная история

Как объясняет директор фонда «Строим Добро» Юлия Кобякова, ГК «МегаМейд» уже давно занимается благотворительной деятельностью. Один из крупнейших проектов – строительство загородного дома детского хосписа в Ольгино. Продолжая оказывать помощь детям, группа решила собирать средства на проведение операций детям с челюстно-лицевыми пороками. В том числе и для этого и был создан фонд «Строим Добро».

«Сегодня в системе здравоохранения России существуют отдельные рекомендации по лечению детей с пороками челюстно-лицевой области, но единого стандарта нет. Поэтому некоторые лечебные учреждения оперируют детей в возрасте шести месяцев, другие – только с трех лет, а третьи – еще в более старшем возрасте. Поэтому мы решили работать с Институтом врожденных заболеваний челюстно-лицевой области, там такие операции проводят с трех месяцев».

Когда ГК «МегаМейд» открыла центр пляжных видов спорта «Песок», возникла идея проводить спортивные благотворительные турниры. «С одной стороны, турнир помогает собрать средства на операции детей, с другой – позволяет сотрудникам узнать о том, что их компания осуществляет благотворительную помощь, оказаться вовлеченными в процесс этой помощи, ощутить свой личный вклад», – объяснила Юлия Кобякова.

Первое соревнование состоялось в августе прошлого года. В нем приняли участие девять команд. На операцию малышам – Захару и Диме – удалось собрать 385 тыс. рублей.

Следующий турнир прошел в ноябре. На нем от семи команд было собрано 330 тыс. рублей, на которые были прооперированы Мирон и Влад.

Добрым делом больше

В этом году в благотворительном турнире приняло участие рекордное число участников – 11 команд. Это СПАО «Ингосстрах», ГК «КВС», «ЮИТ Санкт-Петербург», ГК «МегаМейд», «Группа ЛСР», СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы», АМЕ Group, Администрация Красногвардейского района Санкт-Петербурга, АО «Эн-Системс», компания «Северный город» (входит в холдинг RBI), ООО «ДИ Ай Вай Тулз».

По словам первого заместителя генерального директора ГК «КВС» Владимира Трекина, команда «КВС» принимает участие в волейбольном турнире Кубка строителей-благотворителей с самого начала этого проекта. «У нас сложилась крепкая и дружная команда, которая раз за разом показывает все более заметные результаты и поднимается на все более высокую ступеньку пьедестала. Мы благодарны фонду «Строим Добро» за этот замечательный проект. Вме-

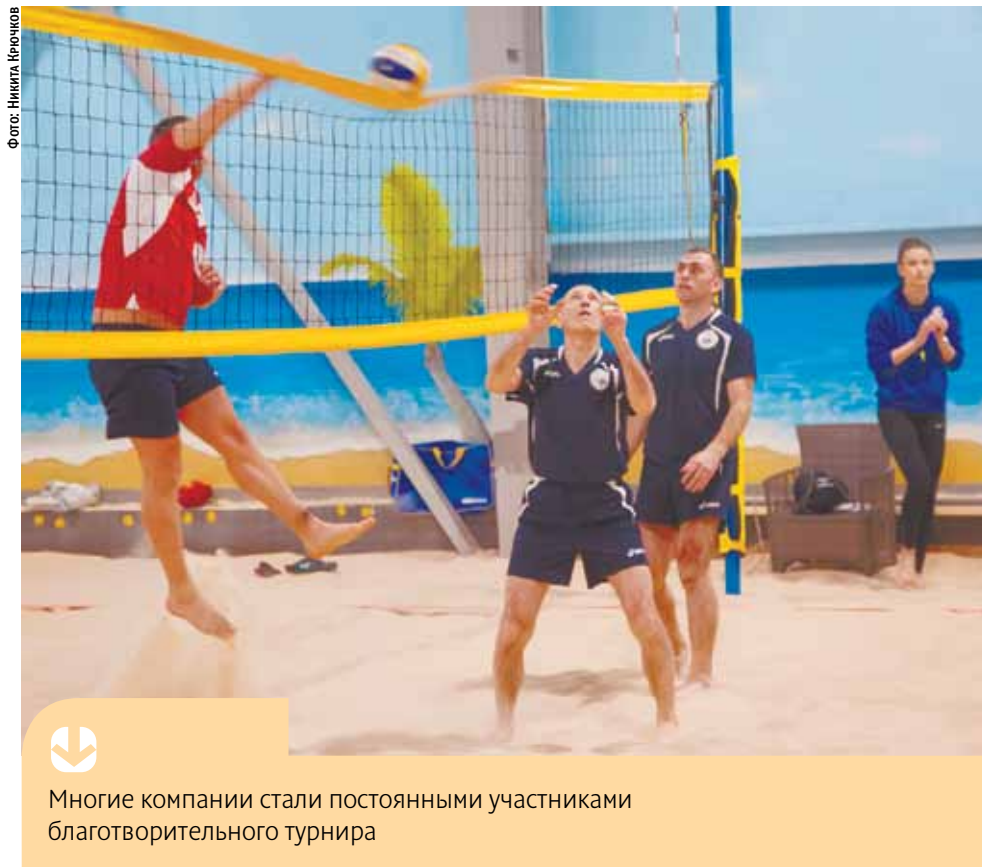


Фото: Никита Нерочков



Многие компании стали постоянными участниками благотворительного турнира

сте мы делаем очень нужное дело», – поделился впечатлениями Владимир Трекин.

А вот команда компании «Северный город» приняла участие в турнире Кубка строителей-благотворителей впервые. «Для холдинга RBI в целом это возможность принять участие еще в одном

Турнир помогает собрать средства на операции, дает сотрудникам ощущение личного вклада в благотворительность

хорошем благотворительном проекте, ведь наша компания хорошо известна в Петербурге своей социальной активностью. Например, многие помнят общественную организацию «Воссоздание садов и скверов», соучредителем которой мы являлись. Одним из ее успешно реализованных проектов стало восстановление петербург-

ского Ботанического сада», – рассказали в компании.

Решили принять участие в добром деле и чиновники. По словам начальника отдела закупок Администрации Красногвардейского района Сергея Щербакова, сотрудники госучреждения ходят на тренировки

по волейболу каждую неделю. «Мы участвуем в благотворительном турнире третий раз. Для меня это спорт, помощь детям и саморазвитие», – сказал он.

Показали свои спортивные навыки и сотрудники СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы». «Хорошая организация турнира и цели хорошие. Здесь

мнение



Татьяна Городцова,
заместитель
исполнительного
директора
ЛенОблСоюзСтрой:



– Девиз президента ЛенОблСоюзСтроя Георгия Богачёва – «Маленькие добрые дела» – плавно перерос в основное направление деятельности. Мы стараемся не только организовывать и проводить мероприятия крупного формата (такие, как День строителя и Съезд строителей), но и благодаря ресурсам Союза поддерживать тех, кто нуждается в нашей помощи. Для этого и проводится турнир Кубка строителей-благотворителей. К нам обратились представители благотворительного фонда «Строим Добро» за помощью – проинформировать о мероприятии строительные компании Ленинградской области. Нам приятно видеть в числе участников турнира членов Союза. Во-первых, это говорит о том, что наша работа с членами Союза имеет результат. Во-вторых, показывает социальную ответственность компаний-участниц. Продолжая тему «маленьких добрых дел», хочу отметить, что ежегодно мы посещаем наше подшефное учреждение – Всеволожский дом-интернат для престарелых и инвалидов. В этом году 5 мая мы поедим поздравлять постояльцев дома-интерната с Днем Великой Победы.

можно заниматься спортом и пообщаться с коллегами-строителями», – прокомментировал ведущий специалист отдела информационного обеспечения ЦГЭ Сергей Якименко. Этот турнир – не первое мероприятие, в котором участвует учреждение. За спиной – футбольные турниры, средства от участия в которых перечисляют на спортивный инвентарь для воспитанников детских домов.

К слову, победителем Весеннего Кубка строителей-благотворителей стал ЦГЭ. Второе место заняла АМЕ Group, третье – АО «Эн-Системс». В «Серебряной серии» места распределились следующим образом: первое – «ЮИТ Санкт-Петербург», второе – ГК «МегаМейд», третье – СПАО «Ингосстрах».

На Третьем турнире удалось собрать 440 тыс. рублей. Этого должно хватить уже на три операции. Всего за время работы фонда «Строим Добро» было собрано средств на 78 операций для 66 детей.

анонс

ЛенОблСоюзСтрой объявляет о конкурсе «Лучшая строительная организация, предприятие производства строительных материалов и строительной индустрии Ленинградской области 2016».

Для участия в конкурсе приглашаются организации (предприятия) всех форм собственности, организационно-правового статуса и ведомственной принадлежности, работающие на территории Ленинградской области в сфере капитального строительства и производства строительных материалов.

Номинации конкурса:

– «Компания, достигшая наилучших показателей по производству и поставкам строительных материалов, конструкций и инженерного оборудования зданий»;



– «Генеральный подрядчик – строительная компания, достигшая наилучших показателей»;

– «Лучшая организация по охране труда в сфере строительства»;

– «Компания, достигшая наилучших показателей в сфере массового жилищного строительства»;

– «Компания, достигшая наилучших показателей в сфере малоэтажного и коттеджного строительства»;

– «Лучший налогоплательщик среди застройщиков Ленинградской области»;

– «Лучший реализованный проект благоустройства жилого квартала в Ленинградской области».

Подробная информация о конкурсе размещена на сайте ЛенОблСоюзСтроя www.lenoblsouyuz.ru.

«Строительный Еженедельник» – постоянный генеральный информационный партнер конкурса.

Янино: коротко о главном

Ольга Кантемирова / За три года численность населения поселка Янино Всеволожского района возрастет в 10 раз. Почему туда стремятся будущие новоселы и какие проблемы могут их там ожидать – в обзоре «Строительного Еженедельника». ➔

Долгое время основной вектор развития поселка Янино составляли проекты загородного малоэтажного строительства. Активное комплексное освоение территорий здесь началось около пяти лет назад. Председатель совета Ассоциации СРО «Центр развития строительства» Алексей Пышкин связывает это с тем, что после 2011 года появилась ясность по поводу работы местного мусороперерабатывающего завода. В частности, стало понятно, что он не навредит окружающей среде и не станет неприятным соседством для будущих жителей.

По данным маркетолога-аналитика ЗАО «БФА-Девелопмент» Юлии Семакиной, на сегодняшний день в локации сдано и строится более 20 объектов жилой недвижимости. Несколько новостроек – долгострой и входят в «черный список». Это, например, ЖК «Янино Парк» от компании-банкрота «СУ-155». Приобрести квартиры можно в 15 объектах.

Большинство реализуемых проектов возводится в рамках комплексного освоения территории. Наиболее заметные – ЖК «Янино Кантри» от «Ленстройтреста», микрорайон «Ясно. Янино» от «КВС», ЖК «Новое Янино» от «ЦДС» и ЖК «Яркий» от «Норманн».

Предложение составляют как многоэтажные, так и малоэтажные дома, в основном в сегментах эконом- и комфорт-класса.

«Поскольку данные проекты строятся на неосвоенных территориях, они включают широкий спектр объектов инфраструктуры – таких, как школы, детские сады, коммерческие помещения. В настоящее время численность постоянного населения составляет не более 5 тыс. человек, после заселения строящихся жилых комплексов она увеличится в 10 раз и достигнет 50 тыс. человек к 2020 году», – прогнозирует старший консультант департамента консалтинга компании Colliers International в Санкт-Петербурге Любава Пряникова.

Что касается стоимости «квадрата» жилья в этой локации, то, по данным Юлии Семакиной, она варьируется от 45 до 70 тыс. рублей. Это существенно ниже средней стоимости городского «квадрата», которая равна 107 тыс. рублей. По оценкам управляющего директора департамента инвестиций в жилую недвижимость Vesar Asset Management Group Катерины Соболевой, средняя цена квадратного метра в Янино составляет около 60 тыс. рублей.

«Общая тенденция такова, что на стадии котлована стоимость «квадрата» минимальная, а после введения первой и второй очередей она возрастает почти на 30%, – объясняет основатель проектного бюро Ruptu Евгений Богданов. – Это логично, ведь на территории возводится новая социальная инфраструктура, район благоустривают, поэтому покупатель готов платить больше. Но все равно за пределы базового для «закады» уровня цен она не выйдет».

Транспортная доступность

Самый главный недостаток этой территории, по мнению экспертов строительного рынка, – затрудненная транспортная доступность. По словам Евгения Богданова, сегодня при существующей инфраструктуре возводится около миллиона квадратных метров жилья. «Если инженерные сети застройщики сейчас прокладывают собственными силами, то с дорогами вопрос остается нерешенным. Через поселок проходит только одна дорога, которую пока не планируют расширять.



Фото: Игорь Бакстин



Проблема долгостроя ЖК «Янино Парк» от компании-банкрота «СУ-155» пока не решена

На фоне Мурино и Кудрово, которые уже перенаселены, Янино остается тихим населенным пунктом, при этом расположенным близко к городу

И метро там нет», – пояснил Евгений Богданов. Речь идет о Колтушском шоссе, которое также аккумулирует потоки из Всеволожска и Колтушей. «На шоссе и на съезде с КАД в часы пик образуются автомобильные пробки», – говорит Катерина Соболева.

Однако с этим мнением согласны не все. «Большой плюс Янино – непосредственная близость от КАД и основных городских магистралей. Путь на автомобиле из «Ясно. Янино» до КАД займет не более 5 минут, до станции метро «Ладожская» – еще примерно 20 минут. Надеемся, что в будущем здесь будет реконструировано Колтушское шоссе», – обрисовал свое видение транспортной ситуации

генеральный директор ГК «КВС» Сергей Ярошенко. «К тому же, к 2020 году здесь должна появиться станция метро «Янино». Сейчас на автобусе до «подземки» можно доехать за 10-20 минут», – поддерживает его Юлия Семакина.

Впрочем, такой оптимизм недостаточно обоснован. Согласно последней концепции развития метрополитена, строительство станции метро «Янино» отнесено на период после 2028 года.

Магазины и школы

По поводу торговой инфраструктуры и соцобъектов эксперты также разошлись во мнениях. Катерина Соболева уверена,

что строительство социальных объектов хотя и есть в планах, но пока отстает по темпам от строительства жилья. Алексей Пышкин, в свою очередь, полагает, что детских садов и школ здесь будущим жителям должно хватить.

Одним из плюсов для жителей Янино является удобный доступ к торговому центру «МЕГА Дыбенко», считает Любава Пряникова. Однако в целом торговля в данной локации представлена маленькими магазинчиками шаговой доступности, и на основательный шоппинг жителям приходится ездить в Санкт-Петербург – отмечает Юлия Семакина. Также к минусам территории эксперты отнесли промышленный характер окружения и областную прописку.

Тишина на фоне Мурино

Главный плюс Янино – это хорошая экология, твердят в один голос эксперты. «Привлекательным для покупателей жилья в Янино является близость к природе, малоэтажные жилые комплексы, надежные застройщики и высокое качество строительства», – перечислила Катерина Соболева.

В надежности застройщиков полной уверенности все же нет. Проблема обманутых дольщиков «СУ-155» остается на паузе. «В феврале этого года обманутые дольщики, в течение двух лет не наблюдая результатов строительства, вышли на очередной митинг. Пока их проблема не решена, трудно говорить о плюсах этого района, поскольку они в любом случае отходят на второй план», – заявил Алексей Пышкин.

Тем, кому с девелоперами повезло больше, безусловным плюсом территории считают недорогое жилье и спокойное, комфортное окружение.

«На фоне Мурино и Кудрово, которые уже перенаселены, Янино остается тихим населенным пунктом, при этом расположенным близко к городу. Это выгодно отличает его от других пригородных локаций», – сказал директор департамента недвижимости ГК «ЦДС» Сергей Терентьев.

цифра

60 тыс.

рублей – средняя стоимость квадратного метра жилья в Янино

мнение



Сергей Ярошенко, генеральный директор ГК «КВС»:

– ГК «КВС» реализует в Янино один из крупнейших в Ленобласти проектов комплексного освоения территории – микрорайон «Ясно. Янино». В рамках проекта мы возведем 41 восьмизэтажный дом (это около 385 тыс. кв. м жилья) и объекты социальной инфраструктуры. В «Ясно. Янино» будет три детских сада в общей сложности на 640 мест и школа на 1200 учеников. Проектом предусмотрено 7 очередей строительства. Первую сдаем в эксплуатацию в конце нынешнего года. Первый этап второй очереди тоже активно строится, завершим в сентябре 2018 года. Наши специалисты уже приступили к проектированию школы, а про-

ект первого детсада находится в экспертизе. Во встроенных помещениях жилых корпусов первой очереди зарезервированы помещения под медицинский центр и студию детского творчества. Мы решили не ограничиваться обязательным набором инфраструктуры, диктуемым нормативами. Концепция «Ясно. Янино» предусматривает создание комфортной среды проживания, поэтому при проектировании учтены интересы всех категорий населения. Во дворах появятся детские и физкультурные площадки, велосипедные и прогулочные дорожки, спортивный центр. Более трети территории будет отдано под озеленение. Жители смогут совершать прогулки в собственном фруктовом саду.

Иван Носов: «Янино в перспективе – уютная пригородная локация»

Татьяна Крамарева / Переход к проектам комплексного освоения территорий в Петербургской агломерации на фоне отсутствия широкого предложения на земельном рынке в городской черте и практически закончившейся точечной застройки является логичным продолжением развития урбанистики, полагает директор департамента маркетинга и рекламы ГК «ЦДС» Иван Носов. ➔

– Иван, кроме «закадьи», где сегодня реализуются проекты комплексного освоения территории, существует еще и «серый пояс». Почему в расчет не принимаете перспективы его освоения?

– Действительно, подвижки в развитии «серого пояса» есть. Отдельные проекты уже начали реализовываться, и этот процесс будет набирать обороты. Например, развитие территории бывшего молокозавода у Обводного канала. Но это не тот масштабный характер, который хотели бы видеть многие девелоперы Петербурга.

Соответственно, ответ на вопрос «Что делать дальше?» для девелоперов очевиден. Практика КОТ (проектов комплексного освоения территории) начала формироваться в Петербурге и Ленинградской области еще лет десять назад. Рассматривая варианты зарубежного опыта, где современная архитектура и урбанистика более продвинуты, чем у нас в России, мы видим, что там подобный подход практикуется повсеместно. Берется территория, для нее разрабатывается идея, сразу же предусматриваются все возможности, и так формируется участок, который органично входит в городскую инфраструктуру.

В этом смысле у Янино, с моей точки зрения, весьма неплохие перспективы. Безусловно, есть транспортная проблема. Но это в принципе проблема Петербурга, особенно прирастающих кварталов, от чего, в свою очередь, страдают и сложившиеся районы.

И даже с учетом всех сложностей логистики, Янино расположено очень удачно. Во-первых, это буквально в километре от КАД, что означает быстрый доступ и к городской черте, и ко всем вылетным магистралям. Во-вторых, неподалеку развитая торгово-развлекательная инфраструктура (торговые комплексы типа «МЕГА»). А главное – благодаря иной, чем в «докадьи», стоимости земли эта локация позволяет застройщикам предложить хорошее жилье в диапазоне 2-4 млн рублей (это основной бюджет наших покупателей в Янино).

– Каковы, по Вашему мнению, перспективы развития общественного транспорта в Янино?

– Ответ на этот вопрос лежит в плоскости рынка и маркетинга. В Янино с населением в 4,5 тыс. человек спроса на активный транспорт не было. Растущий спрос так или иначе вызовет предложение со стороны рынка. Возможно, это будет с небольшой задержкой, потому что сформированный спрос надо оценить, но в рамках от года до полутора лет новая система перевозок появится наверняка.

– Застраивается не только Янино, но и другие прилегающие к КАД территории. Есть ли у Янино неповторимое «лицо»?

– Наверное, визитная карточка Янино – среднеэтажная застройка. В других локациях ближнего «закадьи» есть застройка в 20 этажей и выше – в Янино максимум 12 этажей. Кому-то нравится атмосфера мегаполиса, этикие городские джунгли, и в этом ничего страшного нет. А кому-то нравятся более компактные населенные пункты. И в этом плане я бы назвал Янино локацией, в которую переместилась аура

Фото: Никита Иревичев



уютных микрорайонов средней этажности. Там может получиться как раз тот компромиссный вариант, когда человек не желает переплачивать, но хочет выбрать за разумные деньги жилье, которое совпадет с его представлениями о комфортном мироустройстве.

Аргумент в пользу Янино – и формирование инфраструктуры внутри. Одно дело – возможности въезда-выезда, для удовлетворения разнообразных потребностей жителей массива. И другое дело – работа девелопера с тем, что находится в пределах застраиваемого участка.

В корпусе «Е» (первая очередь) ЖК «Новое Янино» продано более 590 квартир из 600. 60% квартир сдается с чистовой отделкой



Застройщики предусматривают, и это логично, стрит-ритейл (он есть и в нашем проекте), ориентированный на внутриквартальный спрос. Но, к сожалению, подобная инфраструктура формируется сложнее, чем инфраструктура, например, связанная с пассажирскими перевозками. С другой стороны, темпы роста говорят о привлекательности территории для инвесторов. Она повышается с ускорением роста самого Янино. Около 100 тыс. кв. м в год сдаваемого жилья в год – серьезные объемы, это повод для того, чтобы стремиться зайти туда одним из первых и пожинать впоследствии плоды собственной дальновидности.

– Каковы сегодня цены на жилье в Янино?

– Нам удается, как я уже упоминал, работать в самом «живом» сегменте – с бюджете

том 2-4 млн рублей (это одно- и двухкомнатные квартиры). Есть и менее дорогие предложения – студии, компактные, интересные. Они помогают удовлетворить первичную потребность в жилье, к примеру, молодой пары. Или приобретаются в инвестиционных целях. А по цене чуть больше 4 млн рублей предлагаются уже «трешки».

Мы планируем длительное развитие этого района. Поэтому у покупателей есть возможность выбрать подходящий вариант из уже готового жилья, из того, что находится в средней стадии или близко к завершению. Кстати, приобретение

рублей за кв. м. Это верхняя планка, которая вряд ли будет преодолена.

– Есть ли у жилья в Янино инвестиционная ценность?

– Извлекать прибыль из квартир в новостройках массового сегмента в целом труднее. Во-первых, застройщики стали более эффективно управлять прибылью. Во-вторых, объемы предложения довольно велики. В-третьих, в период бурного экономического роста немалое количество инвесторов обожгло на ряде КОТов, где предлагались очень дешевые квартиры (от 50 тыс. рублей за кв. м). Покупая квартиру с инвестиционными целями, можно рассчитывать на один из двух вариантов: либо вы рвантее, либо фиксируете стоимость до передачи в собственность и впоследствии зарабатываете на разнице между покупкой и продажей. Тема рвантее была сложной изначально: если пересчитать потенциальную стоимость сдачи будущей квартиры в аренду и дать самый оптимистичный коэффициент ее заполняемости по году 0,9, то зачистую период окупаемости может доходить до 10-11 лет. И здесь надо очень внимательно смотреть, что именно предлагается. Проекты, где очень много квартир явно сделаны под инвестора, будут проблемными с точки зрения получения дохода от аренды. И наоборот: проекты, обладающие индивидуальностью, имеют больше шансов быть востребованными.

В нашем комплексе в Янино сложилась удачная квартирография, все квартиры пользуются хорошим спросом. Таким образом, инвестировать в жилье можно, но это стало чуть сложнее, чем раньше. В этом плане гораздо более привлекательными становятся инвестиции в стрит-ритейл. Считается, что доходность у хорошего коммерческого помещения лучше, чем у квартиры.

– Каким должно быть жилье в Янино и каким точно быть не должно?

– В нашем понимании, здесь необходимо сохранять формат среднеэтажной застройки, антураж пригородной локации. Поэтому, безусловно, на первом месте стоят вопросы озеленения, причем разнообразного: и кустарниками, и высокоствольными деревьями, и за счет прилегающих зеленых массивов. Требуются также продуманные дворы, желательны с намеком на обособленность – воплощение идей спокойствия, безопасности, отсутствия лишнего шума.

Не хочется, чтобы основной акцент делался на малогабаритном жилье. Ведь только семейный покупатель оценит по достоинству вариант с пониженной этажностью, богатыми зелеными насаждениями, уютными дворами и просторными квартирами.

цифра

165 тыс.

кв. м – общая площадь жилого комплекса «Новое Янино»

– А какой может быть динамика цен в этой локации в целом?

– Думаю, она будет напрямую зависеть от цен на новостройки в районе станций метро «Проспект Большевиков» или «Ладомская». Там цена доходит в отдельных проектах до 120 тыс. рублей за 1 кв. м, но в среднем составляет 90 тыс.

Олег Михеев: «Электронные сервисы исключают коррупционную составляющую»

Анастасия Лаптёнок / Регистрация в ЕГРН границ населенных пунктов улучшит инвестиционный климат муниципальных поселений, уверен руководитель филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Ленинградской области Олег Михеев. ➔

– Широко анонсированный в начале года электронный сервис Росреестра был недоступен для пользователей. Как работают электронные сервисы сейчас?

– Сегодня доступны все электронные услуги и сервисы: в первую очередь, осуществление государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета недвижимого имущества, а также предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН.

Мы унаследовали свои старые системы из ЕГН и АИС АГРП, но все выходные материалы предусмотрены в рамках 218-ФЗ, все формы выписок – в формате, действующем с 1 января 2017 года. На всех семинарах и встречах с СРО кадастровых инженеров мы призываем пользоваться электронными услугами Росреестра. Во-первых, с бумагой в определенном случае остается вероятность подделки. А в электронных сервисах все каналы связи – защищенные. Во-вторых, мы не соприкасаемся с заявителем, и это исключает коррупционную составляющую и двойной учет земель. В-третьих, это просто удобно.

Из интересных нововведений стоит отметить сервис «Личный кабинет правообладателя», доступный на сайте Росреестра. Он позволяет сверить сведения ЕГРН с документами, которые есть у владельца недвижимости на руках, проверить, соответствуют ли характеристики объектов действительности. В дальнейшем «Личный кабинет» будет доработан, чтобы пользователь мог, обнаружив расхождение в характеристиках, сразу же подать заявление на исправление ошибки.

– Как много времени потребует на устранение несоответствий?

– Мы поднимаем архивы, переданные в 2012 году органами технической инвентаризации, обращаемся к государственному фонду данных или запрашиваем дополнительную информацию в других органах.

Выявлением разночтений в сведениях, внесенных в ЕГРН, занимается отдел нормализации баз данных. Приоритет отдается сведениям, право которых возникло раньше. И без ручного анализа здесь не обойтись.

– Как происходит взаимодействие с СРО?

– На протяжении последних лет наше сотрудничество укладывалось в формат семинаров, организованных Кадастровой палатой, а также круглых столов, проводимых по инициативе СРО. На них мы доводили до кадастровых инженеров все нововведения и изменения в законодательстве. Но я считаю, что всю первичную информацию кадастровый инженер должен получать от своей саморегулируемой организации, а не напрямую из Кадастровой палаты. Мы хотим, чтобы СРО тоже работала с ними.

Филиал по Ленобласти направляет в адрес СРО анализ типичных ошибок, допущенных кадастровыми инженерами. Не так давно начали работу апелляционные комиссии по приостановкам.

Кадастровый инженер, выполняя работы, направляет межевой или технический план в электронном виде и получает приостановку из-за непрохождения формата логического контроля. В таких ситуациях инженеры были склонны винить



Кадастровую палату в преднамеренности или в неоперативности. Но тестовые проверки показали, что уровень знаний кадастровых инженеров оставляет желать лучшего.

Недавно был запущен электронный сервис «Личный кабинет кадастрового инженера». Он удобен как для инженера, так и для работы Кадастровой палаты. Например, кадастровому инженеру не нужно сдавать с заявлением межевой или технический план, если в личном кабинете он уже есть. В заявлении достаточно указать только его идентификационный номер.

Кадастровой палате электронный сервис удобен тем, что мы не увидим некорректно подготовленный документ, не прошедший логический контроль. Для рассмотрения будут поступать только качественные межевые и технические планы. Инженеры уже не смогут списать приостановку на необъективность наших сотрудников.

– Какие ошибки чаще всего допускают кадастровые инженеры?

Необходимо объяснить органам муниципальных образований, что потраченные на подготовку карты (плана) средства вернутся в виде налогов

– Наибольшее количество приостановок осуществления государственного кадастрового учета связано с подачей заявления ненадлежащим лицом. Второе распространенное нарушение – когда заявление о постановке на кадастровый учет подается не одновременно с заявлением о регистрации права, акт согласования местоположения границы земельного участка не соответствует требованиям федерального законодательства. Кроме того, многие кадастровые инженеры не включают в состав подготовленных документов согласие заказчика на обработку персональных данных. В-третьих, это заявления о кадастровом учете дополнительных характеристик объектов недвижимости.

Вид разрешенного использования можно поменять, но при условии внесенной в ЕГРН территориальной зоны. Документы, которые собственник земельного участка будет прикладывать при обращении (выписка из ПЗЗ об отнесении земельного участка к определенной территории, перечень видов разрешенного использования, предусмотренных для данной территории и тому подобное), – мы будем проверять в органах местного самоуправления, через межведомственный запрос. Если администрация подтвердит, что земельный участок входит в ту или иную территориальную зону – примем решение о смене вида разрешенного использования.

– Насколько активно взаимодействуют с Кадастровой палатой муниципальные органы власти?

– Для каждого региона РФ установлены целевые модели по постановке на кадастровый учет и регистрации прав собственности. Среди параметров моделей –

Наличие границ в Реестре предусматривает вовлечение земельных участков в оборот, что формирует дополнительные налоговые поступления в бюджет региона. Каждый глава муниципального района должен быть заинтересован в том, чтобы поселение получало доход с этих земель.

– Насколько охотно муниципалы вносят в ЕГРН сведения о границах?

– Органы муниципальной власти часто ссылаются на отсутствие средств в бюджете. Я считаю, что эти сведения должны быть внесены в ЕГРН сразу после утверждения генеральных планов, подготовлено землеустроительное дело, в составе которого должна быть карта (план) для внесения в государственный фонд данных и внесения в ЕГРН границ населенных пунктов.

Мы заинтересованы в исполнении целевых показателей. В первую очередь потому, что это влияет и на инвестиционный климат региона. И поэтому сейчас мы призвали СРО для разработки технического задания, из которого должна складываться цена подготовки карты (плана) границ объектов землеустройства.

– В каком ключе ведется работа над ценообразованием?

– По уже состоявшимся муниципальным контрактам разброс цен – колоссальный. От 25 до 400 тыс. рублей за населенный пункт. Более прозрачные цены помогут достигнуть целевых показателей по внесению границ в сведения ЕГРН.

Филиал считает, что необходимо прийти к усредненной цене и параллельно объяснить органам муниципальных образований, что потраченные на подготовку карты (плана) средства вернутся в виде налогов с вовлеченных в оборот земель.

– Довольны ли Вы работой областных МФЦ, насколько квалифицированные специалисты там работают?

– Офисы многофункциональных центров «Мои документы» (МФЦ) стали активно открываться на территории области с 2015 года. На сегодняшний день в регионе открыто 33 офиса и 171 территориально-обособленное структурное подразделение. Государственные услуги Росреестра оказываются в формате «единого окна».

Мы плотно взаимодействуем с этой структурой. Недавно мы направили информацию во все филиалы МФЦ о типичных ошибках, допускаемых сотрудниками МФЦ при приеме-выдаче документов филиала. По итогам мониторинга ошибок планируется проведение обучающего семинара. Подобные семинары проводятся регулярно с 2015 года.

Сегодня МФЦ на хорошем уровне предоставляет услуги Росреестра. Доля подачи заявлений через них серьезно растет: по итогам I квартала 2017 года этот показатель составил 92%, что на 49% больше, чем за аналогичный период прошлого года.

Кроме того, в этом году запланировано закрытие всех окон по приему-выдаче заявлений и запросов филиала (данные полномочия переходят к многофункциональному центру), кроме офисов, которые работают по экстерриториальному принципу приема документов.



Энергичное снижение барьеров

Анастасия Лаптёнок / Уход в интерактив становится трендом в инвестиционно-строительной сфере. Проекты будущих зданий можно отправлять на экспертизу онлайн, а наличие разрешения на строительство объекта – проверить на интерактивной карте. В этот ряд вписывается и новый сервис компании «Ленэнерго» – интерактивная карта энергоисточников Петербурга и Ленобласти. ➔



Всю информацию об электросетевой инфраструктуре можно найти самостоятельно через Интернет



За 2016 год «Ленэнерго» выполнило более 47 тысяч договоров технологического присоединения

Карта технологического присоединения интегрирована на сайт «Ленэнерго», баннер со ссылкой на нее размещен на главной странице портала. При клике открывается карта Петербурга и Ленобласти с красными и зелеными точками, обозначающими открытые и закрытые подстанции соответственно. Здесь же можно обнаружить объекты, планируемые к реконструкции и к строительству (обозначены белыми точками). Функция управления слоями позволяет отображать на карте только открытые или только закрытые подстанции, будущие и реконструируемые объекты. При клике на точку высвечивается ее зона охвата, класс напряжения, максимальная мощность, разрешенная для технологического присоединения, и год реконструкции – информация, необходимая для технологического присоединения. Тут же имеются ссылки на паспорт объекта и на центр работы с клиентами. Пройдя по последней ссылке, заявитель может перейти к оформлению заявки на подключение.

На интерактивной карте отображены источники питания 35-110 кВ в Петербурге и Ленобласти. По каждой подстанции можно узнать общий объем мощности по текущим договорам и заявкам на присоединение к сетям в зоне действия подстанции.

Карта помогает легко определить зоны, закрытые для присоединения, открытые

или открытые с ограничениями. Соответственно, в разных районах – разные объемы свободной мощности, либо ее отсутствие. По отдельно взятой подстанции можно определить свободную мощность.

Для планируемых к строительству или реконструкции энергоисточников указаны технические характеристики и сроки ввода в эксплуатацию, согласно инвестиционной программе «Ленэнерго». Это позволяет потребителям отследить удаленность своего участка от существующих электрических сетей, а инвесторам – возможности для техприсоединения и потенциальные сроки.

Благодаря встроенному калькулятору можно рассчитать стоимость технологического присоединения в любой точке города. Для этого достаточно ввести адрес подключаемого объекта или просто указать точку на интерактивной карте – калькулятор определит тарифную зону и выдаст стоимость технологического присоединения, согласно установленным тарифам.

Интерактивная карта – часть глобального проекта ПАО «Ленэнерго» по модернизации процессов технологического присоединения. Цель – обеспечить недискриминационное присоединение к электрическим сетям, сделать этот процесс доступным, понятным и прозрачным для потребителей, значительно сократить сроки обработки документов.

ПАО «Ленэнерго», в рамках работы над упрощением процедуры технологического присоединения к электросетям, стало одной из первых электросетевых компаний страны, полностью перенесшей процедуру технологического присоединения в онлайн. Результаты работы «Ленэнерго» не остались незамеченными и органами власти. Об интерактивной карте энергетических мощностей Петербурга и области упоминали и на прошедшем на этой неделе в рамках выставки «ИнтерСтройЭкспо» Международном конгрессе по строительству ИВС. Председатель Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Петербурга Андрей Бондарчук, выступая на пленарном заседании Конгресса, высоко оценил разработку «Ленэнерго» и заявил, что аналогичные геоинформационные системы будут разработаны для всех видов энергоресурсов: «Сегодня технологическое присоединение к сетям электроснабжения осуществляется фактически в два этапа. На

МНЕНИЕ

Василий Марочкович, директор инженерно-технического департамента Setl City:

➔ – В целом мы положительно оцениваем эту интерактивную карту. Однако еще нужно время для того, чтобы детально разобраться и воспользоваться ее возможностями.

первом заявитель заключает одновременно договоры на техприсоединение и электроснабжение, на втором производится выполнение технических условий и получение актов готовности. В ближайшей перспективе эти унифицированные процедуры будут применены к сетям водоснабжения и водоотведения, газо- и теплоснабжения».

В 2016 году в рамках реализации программы исполнения накопленных обязательств по технологическому присоединению (ТП)

Исполнено более 47 тыс. договоров ТП

Подключено 318 социальных объектов в Санкт-Петербурге, 61 социальный объект в Ленобласти

Модернизирован 31 центр питания

Создано и реконструировано более 1800 км воздушных и кабельных линий

Источник: «Ленэнерго»

Преимущества интерактивной карты:

- ➔ Экономит время и делает процесс получения данных автоматизированным.
- ➔ Не требуется обращения в клиентский центр сетевой компании для запроса первичных данных.
- ➔ Всю информацию о сетевой инфраструктуре можно найти самостоятельно в удобное время дома через Интернет.
- ➔ Дает картину по срокам подключения.
- ➔ Легко определить тарифную зону и выбрать оптимальную.

- ➔ На карте сразу видно, открыт или закрыт энергоисточник для подключения, какую максимальную мощность можно подключить. Исходя из этого, физическое или юридическое лицо может оценить удобство инфраструктуры для дальнейшего коммерческого строительства или, например, покупки загородного участка.
- ➔ Можно рассчитать стоимость технологического присоединения в любой точке за 1-2 минуты. Ранее для этого нужно было обращаться в клиентский центр.

- ➔ Предусмотрен встроенный калькулятор.
- ➔ Помогает выбрать наиболее экономически выгодные с точки зрения присоединения варианты.
- ➔ Онлайн производится оценка – необходимо или нет строить новые энергетические объекты, прокладывая линии электропередачи. Также видно, есть ли их модернизация или реконструкция в инвестпрограмме «Ленэнерго».
- ➔ Есть ссылка на личный кабинет, где можно сразу подать заявку на техприсоеди-

нение и даже оплатить услугу онлайн. Там же – ответы на наиболее частые вопросы.

➔ Вся процедура техприсоединения стала более доступной и понятной. Потребителям не нужно обращаться к посредникам из-за сложностей процесса, а можно сделать все самостоятельно.

➔ Любой потенциальный заявитель может узнать информацию о подстанциях, находящихся поблизости от объекта, требующего подключения к электрическим сетям или выделения дополнительной мощности.

Технологии эффективности

Ольга Кантемирова / Детальные исследования на первых этапах создания проекта вкупе с современными технологиями сделают строительный проект максимально выгодным. Это поможет не только получить более предсказуемый результат и уберечь от трудноискоренимых ошибок в будущем, но и даст возможность инвестору контролировать стройку и работу сотрудников на всех этапах. ➔

Об этом рассказали участники семинара «Как повысить рентабельность инвестиционно-строительного проекта на 100 млн рублей за счет BIM и качественной экспертизы». Организаторами мероприятия выступили СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы» и The Investor's Guardian (ООО «ТиАйДжи»).

По словам учредителя ООО «ТиАйДжи» Эльдара Урманчеева, для того, чтобы выявить общий знаменатель проблем строительства, компания провела исследования в нескольких регионах мира. По их результатам выяснилось, что ошибки на ранних стадиях, еще на этапе сбора данных и исследований, и принятие инвестиционных решений без глубокой проработки влекут за собой самые большие потери. В качестве примера был приведен проект по строительству квартала панельных жилых домов в Москве. Инвестор не уделил достаточного внимания исследованиям и спустя полтора года оказался банкротом. Причины стали известны по результатам опроса более тысячи человек. Он показал, что 52% тех, кто мог бы купить квартиру в этом районе, не стали бы покупать панельное жилье, и лишь 4% согласились жить в панельном доме.

Информация, включающая в себя и основную финансовую модель проекта, становится основой работы проектировщиков, специалистов по финансовому моделированию и представителей заказчика. Уже

на этой стадии создания проекта стоит использовать информационные модели (BIM). Сопряжение этой информационной инженерной модели с финансовой моделью позволяет застройщику и инвестору легко управлять созданием объекта на всех стадиях – от проверки состоятельности замысла до управления готовым объектом.

«Когда мы выполнили пилотные проекты с таким подходом, то обнаружили существенные позитивные изменения: сокращение сроков проектирования, значительное сбережение ресурсов, высокое

Генподрядчиков со временем заменят BIM-техзаказчики. В ЦГЭ планируют обучать таких специалистов

качество работ и возможность контролировать деятельность всех участников процесса проектирования и строительства. Это полная персонификация ответственности. Невозможно будет «спрятаться за коллектив» или переложить на другого свою ошибку», – сказал Эльдар Урманчеев, добавив, что с использованием такого подхода радикально изменилась роль традиционных участников процесса: «Например, посредническая функция генерального подрядчика утратила смысл. Зато масштаб и количество функций тех-

нического заказчика возросли, так что генподрядчикам стоит задуматься о переквалификации уже сейчас – на это точно есть спрос, который будет расти».

«Сегодня большинство девелоперов и владельцев объектов пользуется услугами генерального подрядчика, так как процесс строительства совершенно непрозрачен и несет в себе массу технологических и финансовых рисков. В таких условиях привлечение к строительству генерального подрядчика является способом перекладывания ответственности

техзаказчики, уверены эксперты. В ЦГЭ работают над тем, чтобы начать обучать таких специалистов, удовлетворяя растущий спрос на переквалификацию.

Поскольку строители всего мира переходят на электронный формат согласования документов и BIM-технологии, ЦГЭ запустил дополнительный сайт, позволяющий участникам рынка получать такие услуги: <http://rossiexpr.ru/>. Он полностью посвящен информации о новых технологичных услугах, предоставляемых СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы» (ЦГЭ) в сфере промышленного и гражданского строительства.

«У нас уже есть опыт работы с электронным документооборотом: теоретическая работа перешла в практическую плоскость. Часто у девелоперов возникают вопросы, на которые у нас есть ответы – мы готовы им помочь. На дополнительном сайте сформирован пул наиболее востребованных застройщиками услуг», – сказал директор ЦГЭ Игорь Юдин.

Так, речь идет о консультациях при разработке проектов планировки и межевания территорий. Также специалисты госэкспертизы помогут перевести документацию в электронный вид, оценят состоятельность бизнес-планов создания объектов, проведут экспертизу BIM-моделей, проверку достоверности сметной стоимости. Полный перечень услуг можно найти на указанном сайте.

«Образцовые кварталы – европейский комфорт»

Жителям Петербурга хорошо знакомы его пригороды, в частности, излюбленные места для воскресных прогулок и культурного досуга – Пушкин и Павловск. Сейчас это направление востребовано не только в выходные дни. На землях, расположенных между Петербургским, Пулковским и Волхонским шоссе, возводится жилой квартал «На Царскосельских холмах».

В настоящее время на территории проекта строится около десяти жилых комплексов, объединенных общей концепцией малоэтажного строительства.

Название «Образцовый квартал» хорошо отражает концепцию строительства – масштабное и комплексное освоение территории, где все продумано до мелочей и создано с учетом потребностей будущих жильцов и в соответствии с современными представлениями о комфорте. Такой подход позволяет еще на этапе планирования продумать удобную инфраструктуру строящегося района: предусмотреть транспортную доступность, проложить коммуникации с запасом мощности, построить достаточное количество детских садов и школ, магазинов, спортивных объектов.

«Образцовые кварталы» напоминают предместья европейского города, в котором есть все необходимое для



жизни: продуманная инфраструктура, свежий воздух, бульвары и скверы для прогулок. При этом прекрасная транспортная доступность, близость Петербургского

шоссе и Витебского проспекта позволяют добраться до станций метро «Купчино» и «Московская» за 10-15 минут. В ближайшем будущем здесь будет построена

железнодорожная станция, что позволит еще быстрее добраться до центра города в часы пик.

«Образцовые кварталы» имеют автономное теплоснаб-

жение, источником которого являются установленные на крыше каждого дома газовые котельные, и не зависят от коммуникаций города Пушкина. В квартирах, вместо традиционных батарей отопления, монтируется система «водяной теплый пол». Это позволяет устанавливать в квартире комфортную температуру независимо от времени года и, что немаловажно, экономить на оплате коммунальных услуг до 30%. Несмотря на то, что дома во всех комплексах малоэтажные, они оснащены бесшумными лифтами Schindler.

Благоустройство территорий – отдельное важное направление, которому застройщик уделяет пристальное внимание. Во всех объектах на стадии проектирования предусматриваются удобные проезды для автомобилей и тротуары, общественные зоны отдыха, газоны и зеленые насаждения.

ЖК «Образцовый квартал» состоит из трех четырехэтажных корпусов, которые образуют внутренний двор с парковочной зоной, спортивной и детской площадками и зоной барбекю. В каждой квартире – остекленный балкон или лоджия, во многих – французские балконы, предусматривающие панорамные окна от пола до потолка. ЖК «Образцовый квартал» введен в эксплуатацию в октябре 2016 года.

ЖК «Образцовый квартал 2» рассчитан на 320 квартир и состоит из четырех четырехэтажных домов с мансардами. В квартирах предусмотрены просторные кухни, которые возможно объединить с гостиной. Двор станет безопасным, а просторная парковка расположится с внешней стороны жилого комплекса. Во дворе строится детский сад с бассейном.

ЖК «Образцовый квартал 3» будет насчитывать 168 квартир и состоять из трех четырехэтажных домов. Высота потолков – 3 м. В домах №1 и №2 квартиры будут с эркерами, позволяющими создать уютную зону столовой, а в доме №3 – с остекленными просторными балконами. Квартиры на последних этажах будут особенно привлекательны тем, что в них уже предусмотрены места для каминов.

Независимо от того, какой из «Образцовых кварталов» будет выбран для жизни, она определена будет наполнена уютом и современным европейским комфортом.

Для всех покупателей, предъявивших наш флаер «Весенние цены», в течение апреля 2017 года действуют специальные предложения.

**719-19-19
www.devcent.ru**

Фото: Никита Крючков



Интерактивное голосование показало, что 52% участников заседания – представителей строительного бизнеса – считают, что согласовывать документы на строительство стало легче

Принять перемены

Ольга Кантемирова / Смольный продолжает борьбу с административными барьерами в строительстве. Сокращаются сроки прохождения согласовательных процедур, переводимых в электронный вид. Однако девелоперы города оказались консервативны – не все готовы утверждать документы онлайн. ➔

В минувшую среду состоялось пленарное заседание Конгресса по строительству ИВС «Эффективнее и быстрее – ключевой поворот в системе получения согласований», в рамках выставки ИнтерСтройЭкспо / WorldBuild St. Petersburg 2017.

По словам заместителя руководителя Администрации губернатора Юлии Лудиновой, для улучшения условий работы строительного бизнеса в Петербурге создан курируемый губернатором Штаб. Около 80% его состава – это бизнесмены и консалтеры. Они подсказывали чиновникам, что и как лучше изменить. Так был создан электронный портал «Единая информационная система строительного комплекса Петербурга» (ЕССК), о котором было заявлено в феврале этого года. Эта система является электронным аналогом «одного окна» и работает на базе портала «Государственные и муниципальные услуги (функции) в Петербурге», в «Личном кабинете» каждой компании. Благодаря этому 13 процедур переведено в электронный вид. До конца года их планируется увеличить до 24. «Эта система – удобный инструмент для руководителей компаний. Она позволяет не только подать

документы, не выходя из офиса, но и контролировать деятельность своих сотрудников. В режиме онлайн видно, когда были поданы документы и сколько раз были возвраты», – сказала Юлия Лудинова. По оформлению документов и другим вопросам, интересующим строителей, могут бесплатно проконсультировать в специализированных центрах.

В Комитете по градостроительству и архитектуре Петербурга сообщили, что одна из самых длительных по согласованию – процедура выдачи ГПЗУ – тоже была переведена в электронный вид. В этом году в новом формате можно будет получить разрешения на отклонение от предельных параметров застройки, а также разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка.

Ускорила процесс согласования строительных документов и отмена процедуры получения ордера ГАТИ на проведение земельных работ при строительстве капитальных объектов. Кроме того, теперь не требуется разрешение на строительство линейных объектов. Это, по мнению чиновников, существенно сократило сроки строительства кабельных линий,

немагистральных сетей тепло-, газо- и водоснабжения.

Значительные изменения видны в сфере энергетики. Так, теперь появилась возможность оформить заявку на подключение к электросетям по телефону. Еще одна новелла – объединение процедуры осмотра электроустановок и опломбировки прибора учета. Это сократило сроки техприсоединения до пяти дней. По данным председателя Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Андрея Бондарчука, сейчас можно одновременно заключить два договора: на техприсоединение и электроснабжение. «Договор энергоснабжения будет иметь отложенный характер, после выполнения всех технических условий. Это было сделано на основе жалоб бизнеса о том, что сначала присоединяешься, а потом еще месяц заключаешь договор энергоснабжения», – пояснил Андрей Бондарчук.

Для удобства инвесторов на сайте «Ленэнерго» появилась карта доступности присоединения по подстанциям. Здесь можно рассчитать стоимость подключения, через «Личный кабинет» подать заявки на техприсоединение и в режиме

онлайн отслеживать их исполнение. Аналогичные карты готовят по мощностям газо- и водоснабжения.

Все это, по мнению Юлии Лудиновой, сократило срок прохождения всех процедур для получения разрешения на строительство: «При грамотном оформлении всех документов общий срок с момента запроса ГПЗУ до получения самого разрешения составляет 90 дней. Без учета времени на проектирование».

Как объяснил начальник Госстройнадзора Леонид Кулаков, служба одной из первых перешла на оказание услуг в электронном виде. Из последних новостей – в марте Центр государственной экспертизы подготовил и выдал первое заключение по проектной документации в новом формате. «Сейчас перед нами стоит задача сделать услуги более комфортными для заявителей. Проектная документация – это не справка по установленной форме на одной страничке, а колоссальный объем документов. Поэтому работа в этой системе требует качественных каналов связи и оборудования, а также подготовленного заявителя, который сможет оперативно исправить ошибки в документации. Наша общая задача состоит в том, чтобы реализовать новые возможности, которые предоставила нам ЕССК», – сказал Леонид Кулаков.

Интересно, что пока застройщики города неохотно согласовывают документы в электронном виде, отдавая предпочтение бумажному формату согласовательных отношений. Во-первых, это связано с тем, что помимо существующих официальных процедур, закрепленных в распоряжениях Правительства и внутренних бумагах комитетов, есть еще скрытые. Они не прописаны в документах, но по факту требуются. Еще одна причина – девелоперская ментальность.

«Аппарат, который на протяжении многих лет занимается согласованием, хождением по комитетам, взаимодействием с чиновниками, сам в себе «окуклился» и существует как отдельный бизнес. Для того, чтобы разрушить этот стереотип, нужно понимание у самих владельцев бизнеса. И одна из задач властей – сделать так, чтобы эта система работала, а не погибала на уровне среднего звена, как сейчас», – выразил свое мнение генеральный директор СРО А «Объединение строителей СПб» Алексей Белоусов.

КСТАТИ

Газета «Строительный Еженедельник» стала генеральным информационным партнером выставки ИнтерСтройЭкспо / WorldBuild St. Petersburg 2017. Организатор выставки – ПРИМЭКСПО / ITE Санкт-Петербург.

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

АСН-инфо
Агентство строительных новостей



ПРИГЛАШАЕМ ВАС К УЧАСТИЮ В ТЕМАТИЧЕСКИХ РАЗДЕЛАХ ГАЗЕТЫ «СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК»

<p>1 мая</p> <ul style="list-style-type: none"> Технологии и материалы: Гидроизоляция Градостроительство и архитектура Энергоэффективность и энергосбережение 	<p>22 мая</p> <ul style="list-style-type: none"> Новости по Санкт-Петербургу Жилье Загородная недвижимость Проектирование промышленных и общегражданских объектов
<p>15 мая</p> <ul style="list-style-type: none"> Технологии и материалы: Опалубка Комплексное развитие территорий Точки роста: Сестрорецк 	<p>29 мая</p> <ul style="list-style-type: none"> Приложение: Финансы и страхование Технологии и материалы: Теплоизоляция Коммерческая недвижимость

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

27 АПРЕЛЯ
Санкт-Петербург

ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ

В ПОИСКАХ ФОРМУЛЫ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ

Российский Аукционный Дом, пер. Гривцова, д.5, лит.В, Санкт-Петербург

PRO-CONFERENCE.RU

➔ 10 мая текущего года стартует юбилейный X Общественный конкурс «Доверие потребителя»

для рынка недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области. 17 апреля состоялась его презентация, где собрались организаторы, победители прошлых лет и партнеры, передает портал asninfo.ru.

«Компании, участвующие в конкурсе, а тем более ставшие его финалистами и победителями, служат своеобразным ориентиром для тех, кто хочет приобрести квартиру в Петербурге и Ленинградской области», – прокомментировал событие председатель Оргкомитета конкурса Юрий Грудин.

В этом году в сформированный Оргкомитетом реестр участников вошли 220 застройщиков, риэлторских агентств, ипотечных банков и реализованных проектов жилых комплексов.

Как и в предыдущие девять лет, победители в номинациях нынешнего года будут определяться путем многоступенчатого отбора через потребительское голосование в Интернете и на специализированных выставках, а также экспертным голосованием. На презентации были представлены критерии отбора победителей, этапы конкурса, ключевые мероприятия, а также разработанный специалистами Комиссии по недвижимости «Навигатор участника долевого строительства» – путеводитель по сайтам, на которых покупатель жилья сможет самостоятельно найти информацию о застройщике.

➔ Новое здание Российской национальной библиотеки на Московском проспекте, 165, сдадут в эксплуатацию летом 2017 года. К этому же времени сюда перевезут основные книгохранилища РНБ. Об этом пишет портал asninfo.ru со ссылкой на ФГКУ «Северо-Западная дирекция по строительству, реконструкции и реставрации» Министерства культуры РФ.

В настоящий момент работы по строительству второй очереди РНБ выполнены на 94%. На объекте устанавливаются окна и двери, завершается благоустройство. Напомним, что возведение второй очереди Российской национальной библиотеки ведется с 2009 года. Сроком введения в эксплуатацию назначался 2013 год, однако первый подрядчик объекта, «Невисс-Комплекс», не смог сдать его вовремя. В апреле 2015-го функции государственного заказчика приняло ФГКУ «СЗД». Контракт на завершение строительства второй очереди здания РНБ получило ООО «Меандр».

➔ Краткосрочный план капитального ремонта в Петербурге за 2016 год выполнен на 98%. Это на 10% лучше, чем в среднем по стране.

Такие данные приводит Жилищный комитет города, сообщает портал asninfo.ru. В частности, ремонтные работы были проведены в 1833 домах, на общую сумму 8,3 млрд рублей. В том числе отремонтировали 487 крыш, 1719 различных инженерных систем, 120 фасадов, заменили 1498 лифтов. Собираемость взносов на капитальный ремонт составила 89%. За 2016 год жители перечислили на капитальный ремонт 3,3 млрд рублей. В 2017 году в Петербурге запланирован ремонт по 2933 видам работ на общую сумму 10,3 млрд рублей.

Территория спорта

Михаил Светлов / Компания «Плаза Лотос Групп» планирует вложить более 11 млрд рублей в проект «Территория спорта» в Приморском районе. Проект не соответствует нормам по высотности и плотности застройки. Но губернатор Петербурга Георгий Полтавченко оценил его социальную значимость и призвал «не крохоборствовать» и выдать разрешительную документацию. ➔

Проект «Территория спорта» от компании «Плаза Лотос Групп» братьев Зингаревичей на прошлой неделе рассмотрел Совет по инвестициям Смольного при личном участии губернатора Георгия Полтавченко. Этот проект компания реализует на участке в 3 га между Яхтенным мостом и парком 300-летия Петербурга. Землю под него инвестор получил от города в марте 2016 года.

Проект будет включать в себя постройки разного профиля общей площадью 164 тыс. кв. м. В их числе будут спортивный центр с музеем спорта, конгресс-холл, гостиничный комплекс площадью 120 тыс. кв. м, фан-зона, а также набережная. Инвестиции в проект, по предварительной оценке, превысят 11 млрд рублей и окупятся за 15 лет. Высота застройки, согласно проекту, составит 54 метра.

Глава Комитета по градостроительству и архитектуре Петербурга Владимир Григорьев обратил внимание собравшихся на то, что на участке «Плаза Лотос Групп» нельзя строить выше 35 метров. (К слову, финальное принятие поправок в ПЗЗ по участку на Приморском проспекте, 83, намечено на июль). Кроме того, по его словам, по нормативам плотности застройки здания не должны занимать более 10-15% участка. А здесь плотность оказалась больше. Поэтому главный архитектор предложил отдать часть территории под озеленение и социальную инфраструктуру.

➔ КСТАТИ

Участок на Приморском проспекте входит в пакет из пяти участков, которые город предоставил «Плаза Лотос Групп» в качестве компенсации за отказ компании от реализации проекта строительства апарт-отеля в историческом здании Конюшенного ведомства. Здание площадью 13,5 тыс. кв. м на Конюшенной площади, 1, под реконструкцию инвестор получил в 2010 году целевым образом за 20 млн рублей. Общую стоимость работ



Проект «Территория спорта» реализуется на участке в 3 га поблизости от парка 300-летия Петербурга

Но Георгий Полтавченко, несмотря на обозначенные недочеты, одобрил проект, заявив, что «не стоит крохоборствовать», когда речь идет о социально значимых проектах. В итоге, проект признали стратегическим для города.

В «Плаза Лотос Групп» ситуацию не комментируют. Но эксперты с мнением градначальника согласны. «В Петербурге ощущается острая нехватка как спортивных, так и культурных объектов. А поскольку существующие объекты быстро устаре-

вают, спрос на качественные площадки только растет», – говорит вице-президент NAI Besag Илья Андреев.

Юристы же говорят, что несоответствие ПЗЗ может затормозить реализацию проекта. «Внесение изменений в ПЗЗ – очень долгая и сложная процедура, особенно учитывая серьезное противодействие таким поправкам со стороны городского парламента. Велики риски увязнуть в судах», – говорит партнер бюро «Качкин и партнеры» Дмитрий Некрестьянов.

«Ингеоком» начнет с «апартаментов»

Михаил Светлов / Два проекта апарт-отелей московской компании «Ингеоком» в Петербурге получили статус стратегических. Инвестиции в них составят 4,3 млрд рублей. Эти проекты станут петербургским дебютом «Ингеокома», который в Москве является одним из крупнейших подрядчиков в сфере транспортного строительства.

Смольный на прошлой неделе признал стратегическими два проекта столичной компании «Ингеоком». Девелопер намерен построить два апарт-отеля в Петербурге: один на 500 номеров общей площадью 20 тыс. кв. м на проспекте Обуховской обороны (южнее пересечения с набережной Обводного канала), второй – на 920 номеров площадью 35 тыс.

кв. м на Большеохтинском проспекте, недалеко от огороженной площадки несостоявшегося «Охта-центра». В течение года инвестор планирует разработать проекты планировки территорий, куда попадут участки под его проекты (0,9 га у Обводного канала и 0,5 га на Охте), и получить необходимые согласования. Так что, само строительство апарт-отелей начнется не раньше 2018 года.

Инвестиции в оба проекта составят 4,3 млрд рублей. Это будут собственные средства «Ингеокома» и банковские займы. И для московской компании эти проекты станут петербургским дебютом. Это будут классические «апартаменты» для временного проживания, стандарта «три звезды». Управлять ими будет компания NAI Besag. Работать они будут под брендом Vertical, соб-

ственным брендом NAI Besag, и по его стандартам. «Данными апарт-отелями мы будем только управлять, не инвестируя собственные средства. Нам интересно расширять свою сеть», – говорит вице-президент Besag Asset Management Group Илья Андреев. Напомним, что в портфеле NAI Besag в настоящее время – два апарт-отеля Vertical в Петербурге: с 2014 года работает апарт-отель на 126 номеров на Московском проспекте, 73, и строится объект на 512 «апартаментов» на Большом Сампсоньевском проспекте, 68. Еще одну Vertical NAI Besag планирует построить на участке площадью 1,3 га на ул. Орджоникидзе, 44, по соседству с Южным рынком. Там запланирован большой комплекс из пяти башен на 2 тыс. «апартаментов».

По данным NAI Besag, сейчас на рынке Петербурга представлены 27 объектов этого формата почти на 3 тыс. апартаментов. Из них объектов для собственного проживания – 18 на 2179 апартаментов. Остальное – для сдачи в аренду. Около 60% апарт-отелей относятся к бизнес-классу. За последний год предложение на этом рынке выросло на 21%, а спрос – на 11% (было продано более 120 таких объектов).

Эксперты отмечают, что популярность апартаментов растет, поскольку стоят они, как правило, на 10-20% меньше, чем квартиры в соседних жилых комплексах сопоставимого класса. А доходность их составляет 12-15%, что в два раза выше окупаемости квартиры.

Дублер пока в перспективе

Виктор Краснов / Администрация Всеволожского района обеспокоена ограниченной проходимостью Дороги жизни. Однако строительство ее дублера может начаться только после 2020 года. ➔

Во Всеволожске состоялся круглый стол «Дорога жизни – путешествие в будущее». В его рамках администрация района и поселений, представители Правительства Ленобласти и бизнеса обсудили перспективы развития территорий вокруг Дороги жизни, имеющей не только историческое, но и стратегическое значение.

Бутылочное горлышко

Глава администрации МО «Всеволожский муниципальный район» Ленобласти Андрей Низовский, открывая круглый стол, отметил, что транспортные проблемы поселений, расположенных в непосредственной близости от Дороги жизни, не менее важны, чем те, с которыми сталкиваются Мурино и Кудрово. «В летний сезон в этом районе резко увеличивается количество дачников. Дорога превращается в бутылочное горлышко. В пятницу «все стоит» в сторону Ладожского озера, в воскресенье – в обратную сторону. Поэтому назрел вопрос либо о расширении Дороги жизни, либо о строительстве ее дублера», – заявил он.

По словам Андрея Низовского, оба варианта достаточно сложны для реализации. В первом случае расширить Дорогу жизни мешает охранное законодательство, так как дорога является памятником культурного наследия. Второй вариант, предполагающий строительство новой дороги, финансово затратен. Глава администрации района напомнил, что ранее на уровне Правительства области обсуждался проект строительства северного обхода Всеволожска. Эта объездная дорога должна существенно разгрузить направление к Ладоге. Предполагалось, что проектирование трассы должно завершиться в текущем году.

Тем не менее, по признанию ведущего специалиста отдела планирования дорожной деятельности и взаимодействия с органами местного самоуправления Комитета по дорожному хозяйству Ленинградской области Виталия Кривоноса, само строительство северного обхода Всеволожска остается под вопросом из-за бюджетных ограничений. Чиновник отметил, что работы в данном направлении, вероятнее всего, могут начаться только после 2020 года. В еще более долгосрочной перспективе, в соответствии с принятой Стратегией развития Ленобласти, первый этап строительства может быть завершен к 2030 году, второй этап – к 2035-му.

«В настоящее время мы прорабатываем альтернативные выходы улучшения транспортной доступности в сторону Романовки. В том числе, возможно, будут еще больше задействованы железнодорожные перевозки, увеличено количество рейсов автобусов. В перспективе может рассматриваться вариант нового выхода из Петербурга в сторону Всеволожска», – сообщил Виталий Кривонос.

Вопрос развития

О необходимости немедленного решения вопроса с транспортной доступностью восточных территорий Всеволожского района говорили на круглом столе и главы администраций Романовки и Рахьи. По их словам, дорожная проблема существенно отражается на сравнительно невысоком, в сравнении с другими локациями, развитии поселений.

Глава администрации МО «Рахьинское городское поселение» Виталий Воробей отметил, что на данный момент инвести-



В случае улучшения транспортной доступности территории вокруг Дороги жизни будет развиваться

ционная привлекательность Рахьи практически сведена к нулю. Причина этого и в слабой транспортной коммуникации. «Электрички ходят полупустые, но наблюдается высокая нагрузка на автобусы. Мы уже обращались в район, чтобы скоординировать движение общественного транспорта», – рассказал он.

Также Виталий Воробей добавил, что затрудняют развитие Рахьи и нерешенные земельные вопросы, в том числе связанные с мораторием на перевод земель под жилую застройку. Они ограничивают возможности девелоперов.

Глава муниципального образования и глава администрации МО «Романовское сельское поселение» Сергей Беляков также подчеркнул, что без строительства северного обхода Всеволожска транспортные проблемы будут только нарастать. «Мы

Расширить Дорогу жизни мешает охранное законодательство. Вариант, предполагающий строительство новой дороги, финансово затратен

неоднократно в Правительстве Ленобласти уже обсуждали этот проект. Выработали примерное направление трассы, но, к сожалению, кроме протоколов этих совещаний мы дальше не двинулись. Я понимаю, что бюджет региона рассчитывается на три года и он не резиновый, но без дублера Дороги жизни мы жить и развиваться не можем. Поэтому уже сейчас нужно закладывать и определять какие-то основы строительства транспортного обхода», – делает выводы Сергей Беляков.

По словам главы Романовки, в настоящее время на территории поселения идет жилищное строительство, но социальные объекты возводятся менее быстрыми темпами. По его мнению, областные чиновники должны взять вопрос по соцобъектам также под особый контроль.

➔ справка

Дорога жизни – единственная транспортная магистраль, по которой блокадный Ленинград через Ладожское озеро был связан со страной. Охраняется государством как памятник военного времени. Также является объектом всемирного наследия ЮНЕСКО.

Инвесторы пока ждут

Генеральный директор компании «Гаранть Девелопмент» Дмитрий Альхов отметил, что в настоящее время многим представителям бизнеса локация восточнее Всеволожска малоинтересна. «Основная причина действительно транспортная. Многим людям сложно туда добраться. Поэтому важно «разгрузить» Румболовскую гору», – считает он.

По словам бизнесмена, в настоящее время в данной локации существуют 34 коттеджных поселка. Только половина из них полностью возведены или находятся на финальном этапе строительства. Остальные не завершены из-за отсутствия средств у застройщика и низкого объема продаж. В случае улучшения транспортной инфраструктуры эти

объекты, вероятнее всего, будут активно достраиваться.

Андрей Низовский также сообщил, что поскольку дорожная проблема пока трудноразрешима, район будет активно решать другие. В частности, к 2019 году будет модернизирован Ладожский водопровод. После своей реконструкции он обеспечит качественной питьевой водой в необходимом объеме сам Всеволожск и другие населенные пункты. Также в восточных территориях района будет строиться газопровод. Предполагается, что более развитая инженерная инфраструктура привлечет туда новых девелоперов, а их проекты ускорят развитие поселений.

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

НОВОСТИ

ВТБ поддерживает гидроэнергетику Карелии

Анастасия Лаптёнок / Банк ВТБ предоставил кредит на 472 млн рублей ГК «НордЭнергоМенеджмент», управляющей строительством малых ГЭС в Карелии и в Пскове, и выдаст банковские гарантии на 1,7 млрд рублей генподрядчику строительства Белопорожских ГЭС на реке Кемь в Карелии.

Кредитная линия, объемом 472 млн рублей и сроком на семь лет, открыта для рефинансирования задолженности перед другим банком на строительство трех малых ГЭС в Карелии и реконструкцию двух гидроэлектростанций в Псковской области.

18 апреля текущего года ВТБ и группа компаний «НордЭнергоМенеджмент» заключили соглашение о сотрудничестве в области проектов по строительству малых гидроэлектростанций. Документ подписали заместитель руководителя Северо-Западного регионального центра, старший вице-президент банка ВТБ Руслан Еременко и генеральный директор ГК «НордЭнергоМенеджмент» Михаил Заворовский.

Участие ВТБ в возведении Белопорожской ГЭС-1 и Белопорожской ГЭС-2 на реке Кемь в Карелии реализуется в предоставлении генподрядчику строительства – АО «Карелстроймеханизация» – банковских гарантий обеспечения возврата авансовых платежей и исполнения обязательств по договору с «Норд Гидро – Белый порог» (входит в ГК «НордЭнергоМенеджмент») на сумму 1,7 млрд рублей. Сотрудничество банка ВТБ с АО «Карелстроймеханизация» длится уже десять лет.

«Строительство малых ГЭС – приоритетный проект, он включен в ФЦП «Развитие республики Карелии до 2020 года». Инфраструктурные проекты нам интересны, и у банка есть возможность предоставлять финансирование под ценовые условия, которые позволяют этим проектам быть рентабельными», – прокомментировал Руслан Еременко.

«Строительство Белопорожских ГЭС завершится к концу 2019 года, мощность каждой гидроэлектростанции составит 24,9 МВт, – уточнил господин Заворовский. – Объекты, которые перекредитовываются, уже построены. Но условия, предложенные банком ВТБ, значительно интереснее тех, что были».

Господин Заворовский уточнил, что строительство Белопорожских ГЭС – это первый проект, который финансируется банком БРИКС в РФ, и Россия первая из стран вышла в фазу строительства.

АО «Норд Гидро» – управляющая гидрогенерирующая компания. Создана в 2007 году для реализации проекта по развитию и восстановлению объектов малой гидрогенерации на территории субъектов РФ. В собственности компании – 37 малых ГЭС, проектируемых к реконструкции. АО «Карелстроймеханизация» – одно из крупнейших строительных предприятий Карелии, компания присутствует на строительном рынке 50 лет, имеет собственную лабораторию и завод панельного домостроения и сборных железобетонных изделий.

Михаил Голубев: «Я обязан сделать свой район самым комфортным»

Дарья Литвинова / Петербург обладает большим потенциалом для реализации мало- и среднеэтажных проектов, но индустрия возведения жилья в городе сосредоточена в основном на многоэтажном строительстве, считает генеральный директор компании «Второе партнерство», девелопер и инвестор проекта «Прибрежный квартал» Михаил Голубев. ➔

– Михаил, Вы уже более 20 лет работаете на рынке недвижимости. Почему Вы решили развивать свой бизнес, быть самостоятельным? И как оцениваете результаты в целом?

– Мой первый опыт работы на этом рынке связан с волной приватизации недвижимости в 1991 году, с участием в аукционах Фонда имущества. Потом был продолжительный период риэлторской деятельности. Логичным продолжением стал выход на рынок инвестиций и девелопмента жилой недвижимости. Речь идет о строительстве городского малоэтажного жилья, развитием таких проектов я занимаюсь с 1994 года и по сей день.

Конечно, было много различных соблазнов, в том числе принять участие в проектах по возведению многоэтажного жилья, но я всегда испытывал тягу к соразмерной человеку городской среде – к проектам малой этажности.

В те годы начали формироваться принципы создания комфортного жилья, в черте Петербурга стали появляться качественные проекты мало- и среднеэтажной застройки. Финансирование этих проектов поддерживал Европейский банк реконструкции и развития. Тогда, в частности, был дан старт проекту развития квартала 11Б микрорайона Коломяги, позднее он получил название «Никитинская усадьба».

Идеи (новый образ жизни, качественное домостроение, комфортная среда), которые закладывались в середине 1990-х, были прогрессивные, но многим проектам воплотиться в жизнь помешали экономические кризисы, которые один за другим сотрясали рынок недвижимости. Более того, законодательство в отрасли было еще сырым, постоянно происходили изменения в области градостроительного регулирования. Это чем-то схоже с тем, что происходит в этой сфере в последние годы.

Многие застройщики ушли в более понятное и экономически оправданное многоэтажное строительство. Во многом по тем же причинам возникли проблемы, связанные с согласованием разрешительной документации по «Никитинской усадьбе». Параллельно произошли разногласия внутри пула застройщиков территории, которых на тот момент было несколько.

– Какова судьба этого проекта сейчас?

– «Никитинская усадьба» фактически превратилась в проект, который сейчас принято называть комплексным освоением территорий (КОТ). Он включает около 70 жилых объектов – индивидуальные, блокированные и малоэтажные многоквартирные дома. В настоящее время не оформленными в собственность инвесторов остаются 7 зданий.

На волне борьбы с «самостроями», которая началась в стране и, в частности, в Петербурге с 2011 года, ситуация усугубилась. В Генплане на территории Коломяг было узаконено многоквартирное малоэтажное строительство. При этом в отдельных зонах сохранили индивидуальное жилищное строительство. В этой инвариантности администрация избрала этот квартал для борьбы с застройкой на землях ИЖС. Начались суды и разбирательства, было вынесено несколько решений по сносу зданий. Однако сейчас удалось найти понимание с властями, подписаны мировые соглашения, застройщикам выде-



лено время на приведение в порядок согласованно-разрешительной документации. Думаю, что к 2019 году все спорные вопросы будут урегулированы.

Хочется отметить, что «Никитинская усадьба» – это не несколько проблемных объектов, как сейчас принято считать. Это самодостаточный и благополучный квартал, что подтверждено высокой оценкой экспертов в области градостроительства и урбанистики. Проект, в частности, занял второе место (среди более чем 200 объектов) в рейтинге качества городской среды Петербурга – Best Housing – разработанным Институтом Урбанистики.

Город обладает огромным потенциалом для малоэтажного строительства. Но по факту его доля составляет не более 2-3%

– Мы вплотную подошли к тем противоречиям и нестыковкам, которые сейчас есть в законодательстве. Что нужно, чтобы «малоэтажка» окончательно легализовалась?

– Основная проблема связана не с индивидуальными или многоквартирными жилыми домами, а с неопределенным статусом домов блокированной застройки. По Градкодексу, жилой дом блокированной застройки – это несколько жилых блоков (до 10), объединенных общими стенами и расположенных на отдельном земельном участке.

В Петербурге законом установлено, что каждый такой жилой блок должен иметь свой выделенный земельный участок. И разрешение на строительство выдается на каждый отдельный жилой блок – индивидуальный жилой дом. Это вызывает определенную путаницу, но, по крайней мере, в этих условиях можно работать.

Во многом правила игры на рынке удаётся сформировать с помощью организаций, которые работают над улучшением инвестиционного климата и поддержкой бизнеса в регионе, – Клуба лидеров Петербурга и Ленобласти, Агентства стратегических инициатив (АСИ).

– Малоэтажное строительство в городе – это скорее исключение из правил. Есть ли еще территории, где сегодня могут быть реализованы такие проекты?

– Город обладает огромным потенциалом в этом отношении: из 18-ти городских районов в 11-ти возможно малоэтажное строительство (Пушкинский, Приморский, Выборгский, Курортный и др.). Но по факту доля малоэтажной застройки в Петербурге составляет не более 2-3%.

Малоэтажное строительство постоянно выступает объектом изменений в законодательстве. Правильная постановка видов

свой район самым комфортным для проживания. Была разработана концепция развития всего муниципалитета, в рамках которой появился проект «Прибрежный квартал». Кроме того, создан некоммерческий фонд социально-экономического развития Лисьего Носа – «Морские Дубки», который предложил свои идеи и наработки администрации. Многие инвесторы готовы поддержать эту программу, поскольку место уникальное по расположению, природному ландшафту, исторической идентичности и инвестиционному потенциалу.

Наш проект развивается на 5 га, неподалеку от Финского залива, граничит с лесопарком. Проект разбит на несколько очередей и уже обеспечен всеми городскими коммуникациями. Первая очередь спроектирована в поддерживающем ландшафт так называемом органическом стиле – это бионические формы, дома-грибы.

– Дома-грибы – оригинальная, но не бесспорная концепция с архитектурной точки зрения. Кто Ваш покупатель?

– Парадокс, но факт: наши инвесторы и покупатели – городские жители. Они понимают, что несмотря на интеграцию в природную экосистему, за нашим проектом будущее городского расселения. Это подтверждается продажами. Наши покупатели – состоявшийся креативный класс, а за счет фильтра в виде нетрадиционной архитектуры проект органическим образом становится клубным.

Любой инновационный проект всегда испытывает определенные сложности в продвижении. Но мы движемся вперед, работаем над новыми продуктами – проектами таунхаусов. Например, один из них будет иметь название «Античные дворы».

– У Вас нет разногласий по поводу применения тех или иных новаций в Вашем проекте с разрешительными ведомствами? Например, КГА?

– Я хочу сказать, что постоянная работа Клуба лидеров и АСИ, направленная на улучшение бизнес-климата, дает свои плоды. На федеральном уровне генерируются инструменты, с помощью которых выстраивается диалог между предпринимательским сообществом и органами власти. Например, оперативное общение на удаленном доступе – запущена Единая система строительного комплекса (ЕССК), выдаются градпланы в электронном виде. Функционирует Проектный офис при губернаторе Санкт-Петербурга, Штаб по улучшению условий ведения бизнеса. Мы также активно взаимодействуем с Прокуратурой, так как диалог бизнеса и власти может быть бесконечным, а гражданам и инвесторам, которые приобретают недвижимость, нужна ясность.

КСТАТИ

Объявлен открытый конкурс для молодых архитекторов «Прибрежный квартал – Код леса» на концепцию инновационной детской площадки и небольшой площади, а также общее решение территории. Регистрация заявок осуществляется до 10 мая, подача проектов – до 5 июня 2017 года.

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



– Насколько я понимаю, речь идет о проекте «Прибрежный квартал». В какой стадии он находится?

– Как житель Лисьего Носа и практикующий девелопер, я просто обязан сделать

С каждым днем все дешевле

Роман Русаков / Укрепление курса рубля и общая стабилизация экономической ситуации несколько оживили рынок загородной недвижимости в I квартале этого года. Стоимость предложений по загородному рынку в целом продолжает снижаться. ➔



Фото: Никита Крючков

По данным «БФА Девелопмент», сегодня на рынке малоэтажного строительства в Петербурге и Ленобласти сданы и строятся более 300 проектов. «Насколько мне известно, за I квартал 2017 года на территории Петербурга не было введено в эксплуатацию ни одного объекта. Наибольшей популярностью пользуются малоэтажки на границе города и области. Так, с начала текущего года в данной локации вышло в продажу пять проектов площадью более 30 тыс. кв. м, а за весь 2016 год – 35. Стоимость квадратного метра в зависимости от классности варьируется от 41,5 тыс. рублей до 150 тыс. рублей», – говорит Юлия Семкина, маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент».

Руководитель отдела маркетинга ООО «Н+Н» Майя Афанасьева сообщает: «По данным наших аналитиков, за отчетный период на рынке реализовано 1,1 тыс. объектов. Положительная динамика по объемам сделок отмечена как по сравнению с аналогичным кварталом 2016 года, так и с предыдущим квартальным периодом (плюс 7,14% и плюс 14% соответственно)».

Вечный лидер

Лидерство по количеству сделок по-прежнему за продажами участков без подряда – 78% в общей структуре продаж (рост составил 5,8 процентного пункта к аналогичному периоду 2016 года). В то же время доля продаж коттеджей и таунхаусов снизилась по сравнению с тем же периодом прошлого года (на 1,9 процентного пункта и 3,9 процентного пункта соответственно). Примечательно, что участки без подряда составляют основу предложения и в коттеджных поселках: на их долю приходится 66% (рост на 8 процентных пунктов по сравнению с тем же периодом 2016 года).

Что касается таунхаусов, то объем рынка по этим объектам на конец I квартала составил 5,8 тыс. штук (минус 11,1% по сравнению с тем же периодом 2016 года). Чуть меньше сократился объем предложения – на 8,3%. Сегодня в продаже 2,3 тыс. таких объектов. Отметим, что доля непроданных объектов в этом сегменте по-прежнему держится на уровне 40%.

Определенная активность отмечается в коттеджном сегменте. В отчетном периоде на рынок выведено сразу 10 новых коттеджных поселков – это тысячи новых объектов. Рост к I кварталу – на 50% в количестве проектов и в 1,4 раза в количестве объектов.

Цены падают

В ценовом диапазоне аналитики также фиксируют изменения. Так, средняя цена квадратного метра коттеджей и участков с подрядом в предложении во всех классах по сравнению с I кварталом 2016 года снизилась. Предложения в сегменте «эконом» подешевели на 1,2%, в бизнес-классе – на 0,3%, в сегменте «элита» – на 1,4%. По таунхаусам же отмечается рост средней цены квадратного метра – этот тренд свойственен практически всем ценовым группам, в том числе и предложениям от 4 до 12 млн рублей и от 18 до 27 млн рублей. Однако совсем бюджетные объекты (до 4 млн рублей) в I квартале текущего года упали в стоимости по сравнению с I кварталом 2016 года (на 2,8%).

Марина Агеева, руководитель отдела продаж УК «Теорема», указывает на то, что стоимость предложений по загородному рынку в целом продолжает

Лидерство по количеству сделок по-прежнему за продажами участков без подряда – 78% в общей структуре продаж

снижаться. Даже крупные компании, ранее работавшие в высоком ценовом сегменте, стали выводить на рынок недорогой продукт. «В частности, недавно один крупный загородный девелопер начал продажи участков с коммуникациями по цене 430 тыс. рублей, тогда как ранее в том же проекте цена была выше миллиона», – говорит госпожа Агеева.

Многоэтажки оттянули спрос

Тимур Нигматуллин, финансовый аналитик группы компаний «ФИНАМ», оценивает ситуацию пессимистично: «На рынке малоэтажного загородного жилья ситуация в I квартале заметно отличалась от таковой на рынке жилой недвижимо-

сти региона в целом. Так, наблюдался значительный переизбыток предложения из-за вялых продаж на фоне сложной экономической конъюнктуры». По его мнению, негативным фактором стало и оттягивание спроса из-за ускоренных темпов ввода в эксплуатацию строящихся многоэтажных объектов и активных продаж собственниками недвижимости в многоэтажках на вторичном рынке из-за опасений снижения цен. «Падение ввода можно оценить в 10-15% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года».

Председатель совета Ассоциации СРО «Центр развития строительства» Алексей Пышкин говорит: «Несмотря на усилия Правительства Ленинградской области и введенную им программу «Светофор», загородное малоэтажное строительство развивается в регионе недостаточно уверенно. Но нельзя забывать о растущей маятниковой миграции, и, думается, в ближайшие годы именно она окажется

способной кардинально изменить формулу «Предложение рождает спрос». Одной из важнейших задач на этом пути остается скорейшее развитие качественной дорожно-транспортной инфраструктуры. К сожалению, вопреки всему миру, мы по-прежнему сначала строим дома, а потом дороги».

Общая тенденция на загородном рынке – это сокращение вывода в продажу участков с домостроениями и увеличение количества участков без подряда. Застройщики начали сокращать площади выводимых на рынок проектов, что также обусловлено колебаниями спроса на загородном рынке. «Такая позиция застройщиков обусловлена снижением платежеспособности покупателя на период кризиса. Однако ввиду постепенной

Мнение



Марина Агеева,
руководитель
отдела продаж
УК «Теорема»:

➔ – Продажи участков в старых садоводствах идут несколько активнее, чем на первичном рынке. Здесь за небольшие деньги покупатель приобретает понятный продукт, пусть и с минимальными коммуникациями, но с дорогами, соседями, где сразу можно провести лето. Наиболее активно идут сделки с объектами в диапазоне от 300 тыс. рублей до 1 млн рублей.



Антон Гаринов,
руководитель
группы продаж
загородной недви-
жимости компании
«Строительный
трест»:

➔ – Сегодня у покупателей загородной недвижимости нет гонки за максимальными площадями домов и участков. Клиенты подходят к выбору рационально, с позиции, что площадь, прежде всего, должна быть эффективной. Большинство покупателей предпочитает строить коттеджи от 180 до 250 кв. м, планировками которых предусмотрено наличие большой кухни-гостиной, нескольких спален, а также теплого гаража. Обязательным условием становится наличие больших гардеробных, технических и хозяйственно-бытовых помещений.

стабилизации экономики, а также дефицита проектов с готовыми домами, спрос на такие объекты начал активизироваться», – говорит Анастасия Александрова, ведущий аналитик E3 Group. По подсчетам аналитиков E3 Group, спрос на загородную недвижимость в январе был достаточно хорошим, в феврале упал, но в марте опять вырос, что, по их мнению, позволяет говорить о постепенном выходе загородного рынка на докризисный уровень. «Популярным по-прежнему остается северное направление, а именно Выборгский, Приозерский и Курортный районы. Наиболее востребованными за I квартал 2017 года стали деревянные дома, средняя площадь которых составляла около 90 кв. м», – говорит Анастасия Александрова.

Заметные события рынка загородной недвижимости:

– Компания «Сигмакс» вывела в продажу лоты в КП «Березовка» в 17 км от Санкт-Петербурга, общая площадь КП составляет 28 га.
– Компания «Clever Grad» открыла продажи в «Петровской Слободе».
– Компания «Петростиль» вывела в продажу участки в Мистолово.

– ГК «Факт» открыла продажи участков во второй очереди КП «Нева-ДА!». Кроме этого компания запустила раннее бронирование участков в КП «Ульяновка» в Тосненском районе.
– Выведены в продажу участки без подряда в КП «Всеволожский».

– ГК «Puzzle» выводит в продажу дома премиум-класса в КП «Golden Park Шувалово».
– Компания «АТС Малиновка – управление дачными поселками» открыла продажи участков в КП miniLANT.

Источник: E3 Group

НОВОСТИ

Риэлторам предлагают централизоваться

Максим Еланский / В Петербурге открылся Центр сделок с недвижимостью. Предполагается, что основными его клиентами будут риэлторы, желающие оптимизировать процесс заключения и проведения сделок.

В Петербурге на прошлой неделе заработал Центр сделок с недвижимостью. Создан он был компанией «Навиус» в партнерстве с банком «Санкт-Петербург».

Предполагается, что основными клиентами Центра будут риэлторы города. Созданная структура по принципу «одного окна» будет оказывать сопроводительные услуги для этих игроков рынка недвижимости. По словам организаторов, проект заявляет новые стандарты клиентского сервиса и высокий уровень безопасности взаиморасчетов, а специально разработанная IT-система Navius алгоритмизирует проведение сложных сделок.

Отметим, что компания «Навиус» уже является игроком риэлторского рынка города. Организация была создана в 2015 году при участии экс-главы Комитета по строительству города Вячеслава Семененко (также им два года назад была создана риэлторская компания «Домплюсфис» – прим. ред.) и экс-руководителя ГУ НИПЦ Генплана Владимира Завиткова.

Презентуя новый проект, Владимир Завитков сообщил, что прибыль Центра намерен получать за счет приобретения клиентами банковских услуг. Риэлторам же будет выгодно с ним сотрудничать из-за снижения сопутствующих издержек, связанных с арендой мест для встреч с клиентами, оформлением документов у нотариусов, услугами предоставления сейфинга. Соответственно, Центр дает возможность сосредоточиться на главном – на обслуживании клиентов и поиске наиболее выгодного решения их задач. Предполагается, что ежемесячно в Центре планируется проводить до 2000 сделок – это 10-15% от их общего количества на рынке Петербурга.

Стоимость услуг не будет превышать среднерыночную, а рентабельность будет обеспечиваться за счет обслуживания больших клиентских потоков. После запуска Центра предполагается тиражировать сервис как новый формат взаимодействия между профессиональными участниками рынка.

По словам Владимира Завиткова, Центр сделок с недвижимостью имеет совершенно разные форматы с недавно запущенным электронным сервисом Сбербанка «Домклик». В частности, петербургской структуре не нужна база риэлторов, которая задействована в банковском проекте. Кроме того, Центр находится в физическом офисе. «Тем не менее, мы тоже намерены внедрять онлайн-сервисы. Наш следующий этап – это предоставление рынку дистанционных услуг, связанных с оформлением сделки. Клиент очно подключится к ней только на финальной стадии», – отмечает бизнесмен. Напомним, что к «Домклик» Сбербанка пока многие риэлторы относятся неоднозначно и не готовы быть его партнерами. Игроки рынка недвижимости с неохотой обращаются к дополнительным посредникам и не желают делить с ними своих клиентов.

Металлопрокат выходит в ремиссию

Виктор Краснов / Эксперты начинают наблюдать после кризисного периода постепенный рост производства и потребления в отдельных сегментах рынка металлопроката. ➔

В Петербурге состоялся круглый стол «Металлопрокат и конструкции для нужд строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области». Его организаторами выступили Российский союз поставщиков металлопродукции и бизнес-клуб Российского Союза поставщиков металлопродукции (РСПМ) «Северо-Запад». Газета «Строительный Еженедельник» стала информационным партнером мероприятия.

Оторваться от дна

Непосредственно перед началом обсуждения проблем и тенденций рынка металлопроката ответственный секретарь Координационного совета по развитию строительной отрасли Аппарата полномочного представителя Президента РФ в СЗФО Юрий Куричалов рассказал о ситуации в сфере строительства. Он отметил, что в последние два года из-за падения объемов ввода новых жилых объектов в России сократилось и производство строительных материалов, в том числе относящихся к металлопрокату. Тем не менее, по словам эксперта, отдельные строительные сегменты в настоящее время из кризиса переходят в состояние ремиссии, правда, не означающего пока избавления от всех накопленных проблем.

Генеральный директор фирмы «Севзап-металл» Валерий Голенкин подробно остановился на текущей ситуации на рынке металлопроката. Он также отметил, что на производство и потребление данного вида продукции оказал влияние спад строительства, и привел пример по рынку арматуры. «По итогам 2015 года потребление арматуры на внутреннем рынке снизилось на 18% (до 7,45 млн т), по итогам прошлого года – еще на 12% (до 6,6 млн т). Эти показатели в целом совпадают с объемами строительных работ в России за указанный период», – подчеркнул он.

Валерий Голенкин также добавил, что на рынке Санкт-Петербурга и Ленинградской области ситуация складывалась несколько лучше. Объем строительных работ остался на уровне 2015 года, потребление арматуры снизилось в пределах 6%, а по отдельным видам металлопродукции в прошлом году наблюдался рост. Например, существенно выросло потребление балки.

По мнению менеджера Дирекции по маркетингу и продажам АО «Северсталь менеджмент» Сергея Спивакова, рынок металлопроката достиг своего дна два года назад. По итогам 2016-го падение замедлилось. К концу текущего года потребление металлопроката должно вырасти на 2,4%. «Также в ближайшее время можно прогнозировать обострение конкуренции. Она должна включать в себя тенденции к улучшению клиентского сервиса, модернизацию производств», – полагает специалист рынка.

Руководитель проекта металлоконструкций ГК «София» Юрий Сорванов предположил, что росту рынка потребления металлоконструкций в текущем году будут способствовать также крупные инфраструктурные проекты. В частности, продукция будет востребована на еще незавершенных объектах, возводимых к ЧМ-2018, на строительстве Керченского моста и крупных газовых магистралах.



По мнению специалистов, на рынок металлопродукции существенно повлиял спад общестроительных работ

Стандарты качества

В рамках круглого стола игроки рынка также обсудили и более профильные вопросы, связанные с сегментом металлопроката. Генеральный директор компании «МК Промстройметалл» Дмитрий Жданов рассказал о тенденциях трубного рынка Петербурга. Он отметил, что в связи с ранее наблюдаемым ухудшением качества труб водоснабжения сейчас городские структуры стали предъявлять более высокие требования к продукции. Это поможет избавиться трубному рынку от недобросовестных производителей и поставщиков.

Директор по маркетингу компании «Санеста-Металл» Евгений Ганопольский обратил внимание присутствующих на несовершенство 44-ФЗ. «Ряд его положений негативно отражается на рынке. Тендеры за счет демпинга выигрывают неизвестные организации, не имеющие опыта, и впоследствии не выполняют взятые на себя обязательства. На мой взгляд, такой хаос в конкурсах будет продолжаться и в 2017 году. Из положительных трендов можно выделить снижение банковских ставок, рост культуры производства и производительности труда», – подчеркнул он.

Первый заместитель генерального директора компании «Ленмонтаж» Дми-

трий Голубов отметил, что большая часть производств металлоконструкций расположена в европейской части страны. На Урале и в Сибири их меньше – соответственно, наблюдается дисбаланс игроков на рынке. Также он рассказал об опыте организации в изготовлении и монтаже металлоконструкций на знаковых объектах города и страны.

Главный инженер проекта ПКП «Ферумпром» Михаил Трофимов выступил с докладом о современной практике проектирования металлоконструкций. Он отметил тенденцию уменьшения сортамента задействованных в проекте видов продукции. «Раньше были ОКСы, на которые ориентировались проектировщики. Сейчас этого нет. Поэтому необходимо более четкое унифицирование и следование ему. В том числе, это касается зарубежной продукции, которая не всегда соответствует заявленному качеству», – считает он.

Директор по маркетингу и продажам ЗАО «Северсталь – Стальные решения» Леонид Лазуткин рассказал о серийных решениях производства отдельных видов продукции на основе металлоконструкций. Специалист подчеркнул важность модернизации данных продуктов, а также необходимость их адаптации под конкретного потребителя.



Потребление сортового и фасонного проката в РФ, тыс. тонн

	2015	2016	%
Арматура	7520	6619	-11,98
Катанка	2094	1935	-7,59
Уголок	1107	988	-10,75
Швеллер	890	815	-8,43
Балка	744	820	10,22
Прочий фасон	184	249	35,33
Рельсы	690	1050	52,17
Прутки прочие	2494	2753	10,38
Итого	15723	15229	-3,14

Источник: «Металл Эксперт»

**30 апреля отмечает 50-летний юбилей
Юдин Игорь Геннадьевич,
директор СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы»**

Уважаемый Игорь Геннадьевич!

От всего сердца поздравляю Вас с Днем рождения!
Немногим более полугода Вы занимаете пост директора Центра государственной экспертизы. За столь короткий срок Вы проявили себя как профессионал своего дела, глубоко погруженный в вопросы отрасли и всегда открытый к диалогу руководитель!

От себя лично и от имени всего Комитета по строительству хочу пожелать Вам крепкого здоровья, успехов, процветания и достижения всех намеченных целей. Пусть на Вашем жизненном пути никогда не возникают непреодолимые преграды. Пусть всегда и везде Вам сопутствует удача, и каждый новый день приносит только положительные эмоции!

*Председатель Комитета по строительству Санкт-Петербурга
С. Э. Морозов*

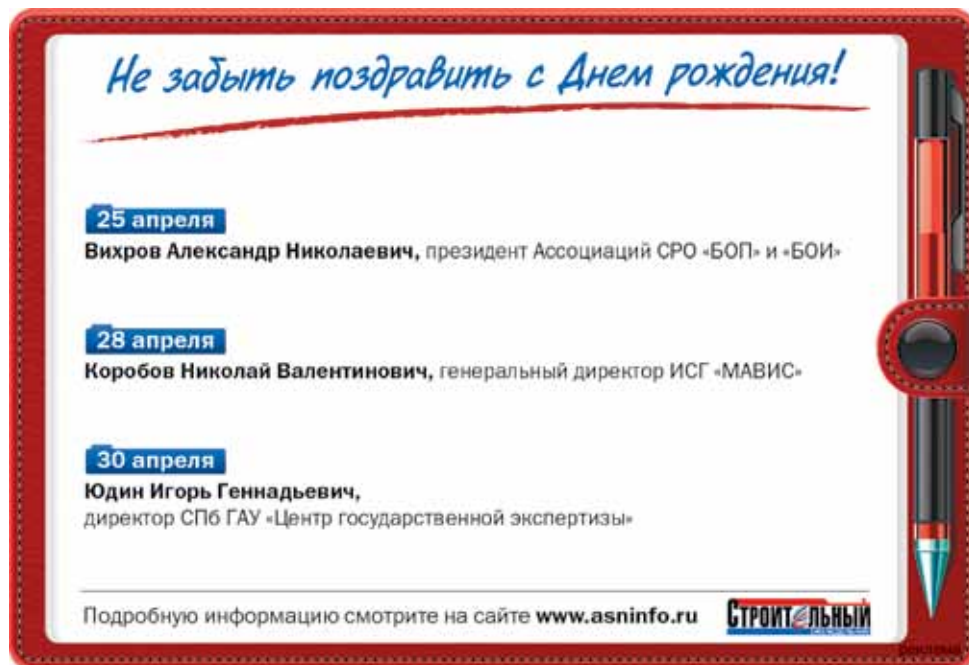
Уважаемый Игорь Геннадьевич!

Примите искренние поздравления с юбилеем!
Хотим выразить признательность за Вашу работу в должности руководителя Центра государственной экспертизы, за профессионализм, открытость и умение работать на результат.

Вы стараетесь сделать услуги госэкспертизы города современнее. Об этом говорит и переход Центра на электронный документооборот, инициативы по работе с BIM-моделями. Все это сокращает сроки проектирования и реализации объектов в целом. Желаем Вам и дальше браться за новые проекты, осваивать новые профессиональные горизонты.

Пусть на работе всегда окружают единомышленники, а дома – родные и близкие. Счастья, крепкого здоровья и оптимизма!

*Член регионального штаба,
координатор Центра мониторинга благоустройства городской среды
Общероссийского народного фронта в Петербурге
П. Б. Созинов*



НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

УДОБНО ВСЁ

15 мин. пешком
от метро
«Ул. Дыбенко»

открыты школа, детсад,
спорткомплекс,
поликлиника

под окнами парк
с велодорожками
и пляжем

удобные продуманные
планировки
от 27 до 150 м²

квартиры в готовых
и строящихся
домах



**ПОБЕДИТЕЛЬ
КОНКУРСА
«ДОВЕРИЕ
ПОТРЕБИТЕЛЯ»**
в 2015 г.



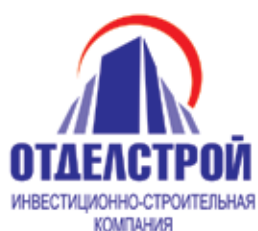
ЛУЧШИЙ ПРОЕКТ
в общероссийском конкурсе
проектов комплексного
освоения территорий
МИНИСТЕРСТВО
РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ
Российской Федерации



**ЛУЧШИЙ ПРОЕКТ
ПО КОМПЛЕКСНОМУ
ОСВОЕНИЮ ТЕРРИТОРИИ**
в конкурсе «КАИССА»
за 2013 и 2015 гг.



**ЛУЧШАЯ КОНЦЕПЦИЯ
Благоустройства
И ИНФРАСТРУКТУРЫ**
на премии
Urban Awards 2011 г.



670-01-01

www.otdelstroy.spb.ru

Застройщик ООО «Отделстрой»
проектная декларация на сайте www.otdelstroy.spb.ru