



### События

Бетонный бизнес Группы ЛСР в Москве и Петербурге покупает структура охранного холдинга «Титан» – «Титан Демонтаж Строй».

**«Титан» купил бетон ЛСР, стр. 2**



### Арбитраж

Чиновникам Ленобласти не удалось доказать незаконность продажи земли племзавода «Лесное» УК «СТАРТ Девелопмент».

**Земли «Лесного» остались за Южным, стр. 29**



Саморегулирование, стр. 20 • Загородная недвижимость, стр. 22-23



### События

## «Годовой план по вводу жилья уже выполнен на 80%»

По мнению вице-губернатора Ленобласти Михаила Москвина, пессимистичные прогнозы развития строительного комплекса пока не оправдались. (Подробнее на стр. 7) ➔

**ЭКСПЕРТ**  
Частное образовательное учреждение дополнительного профессионального образования

**«Базовый учебный центр «ЭКСПЕРТ», член НП «НОЭК» (Россия)**  
при участии и содействии: «Общество содействия национальному и международному экспертному делу – GFS e.V.» (Германия), «Европейский центр сертификации персонала EuroKomptZert (Россия/Германия), «Немецкое общество содействия международному качеству и компетентности – DGQK e.V.» (Германия)

**ПРИГЛАШАЕТ НА МЕЖДУНАРОДНЫЙ СЕМИНАР-ПРАКТИКУМ**

**«Теория и практика управления проектами строительства в Германии. Законодательство. Нормы. Проектирование. Экспертиза. Контроль качества» с возможностью сертификации по ISO/IEC 17024:2012 (за дополнительную плату) по специальности «проектирование в строительстве, экспертиза проектной документации».**

**Берлин (Германия)  
с 19 октября по 23 октября 2015 г.**

С программой и условиями участия в семинаре можно ознакомиться на сайтах:  
[www.npnoeks.ru](http://www.npnoeks.ru) (НП «НОЭК»),  
[www.texpert.ru](http://www.texpert.ru) (ЧОУ ДПО БУЦ «ЭКСПЕРТ») По всем вопросам обращаться по телефонам:  
**8 (981) 125-24-77, 8 (921) 933-68-07**  
или по электронной почте: [elzary@yandex.ru](mailto:elzary@yandex.ru),  
[info@neps.pro](mailto:info@neps.pro), [office@gfs-information.com](mailto:office@gfs-information.com)

Строительная корпорация  
**ЛенСтройДеталь**

**Производим • Продаем  
Диаметр от 3 до 25 мм**

Сварные • Кладочные  
Арматурные

**АСА**  
Сетки  
Любых линейных размеров

Санкт-Петербург, промзона «Парнас»,  
5-й Верхний пер., 16  
Тел./факс: 449-23-52, 449-23-53

Санкт-Петербургский городской филиал государственного автономного учреждения «Московская государственная экспертиза»

**НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА**  
бесплатные консультации  
гибкая ценовая политика  
сокращенные сроки

**Пройдите экспертизу и получите разрешение на строительство в подарок**

195112, Санкт-Петербург, пл. Карла Фаберже, д. 8, оф. 701а  
тел. +7 (812) 600-1918  
[www.expmos.ru](http://www.expmos.ru)

Свидетельство об аккредитации № РОСС RU.0001.610003. № РОСС RU.0001.610015

**НАДЗОР. ЭКСПЕРТИЗА. ПРОЕКТИРОВАНИЕ. СТРОИТЕЛЬСТВО.**

**НЭПС**

- выполнение функций Технического заказчика в полном объеме;
- негосударственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий;
- экспертиза промышленной безопасности зданий и сооружений опасных производственных объектов;
- проверка достоверности сметной стоимости строительства

196105, г. Санкт-Петербург, ул. Решетникова, д. 15, лит. А  
Тел./факс: +7 (812) 648-46-64; E-mail: [info@neps.pro](mailto:info@neps.pro) [www.nepspro.ru](http://www.nepspro.ru)  
[www.neps.ru](http://www.neps.ru)

Свидетельство об аккредитации № РОСС RU.0001.610171 от 25.09.2013 Свидетельство об аккредитации № РОСС RU.0001.610172 от 25.09.2013

**ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ**



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



Газета выходит при информационной поддержке Администрации Ленинградской области.

**Издатель и учредитель:**  
ООО «Издательство «Регион»

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

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

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

**Выпускающий редактор:** Ольга Зарецкая

**Над номером работали:**  
Татьяна Крамарева, Лидия Горбурукова, Михаил Ненировский, Максим Бланский, Алеся Грив, Никита Крючков, Игорь Бакустин

**Директор по PR:** Татьяна Погалева  
e-mail: pr@asninfo.ru

**Технический отдел:** Дмитрий Неклюдов  
e-mail: admin@asninfo.ru

**Отдел рекламы:** Серафима Редуто (директор по рекламе), Валентина Бортычкова, Елена Савоськина, Екатерина Шведова, Мария Савельева, Артем Сироткин

**Отдел дизайна и верстки:**  
Елена Саркисян, Роман Архипов



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

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

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

Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель.

Материалы, размещенные в рубриках «Паспорт объекта», «Достижения», «Личное дело», «Точка зрения», «Эксперсия на предприятии», публикуются на правах рекламы.

Газета «Строительный Еженедельник. Ленинградская область» зарегистрирована Северо-Западным ОМУТ Министерства РФ по делам печати, телерадиовещания и средств массовых коммуникаций.



**Свидетельство ПИ № ФС 77-42248.**  
Выходит еженедельно (специальными - по отдельному графику).

**Типография:**  
ООО «Парголовская типография»  
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113  
Тираж 7000 экземпляров  
Заказ № 95  
Подписано в печать по графику 24.07.2015 в 17.00  
Подписано в печать фактически 24.07.2015 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 (номинация 2004, 2005, 2006, 2007 гг.)



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

**Цитата недели**



– Мы отдали муниципалитетам 50% налогов на владельцев транспортных средств и 10% получаемых от акцизов. Поэтому финансирование дорожных работ должно идти из расчета 50 на 50.

**Александр Дрозденко, врио губернатора Ленобласти**

**Цифра недели**

**69,4 тыс.**

договоров долевого участия зарегистрировано в Ленобласти на 1 июля 2015 года

# «Титан» купил бетон ЛСР

**Михаил Светлов / Бетонный бизнес Группы ЛСР в Москве и Петербурге покупает структура охранного холдинга «Титан» – «Титан Демонтаж Строй». Сумму сделки эксперты оценили в 1-1,5 млрд рублей. Игроки рынка надеются, что эта сделка остановит падение цен на бетон в Петербурге и маржа бизнеса снова вырастет.**

Фирма «Титан Демонтаж Строй» (ТДС), связанная с охранным холдингом «Титан» Владимира Хашанского, и Группа ЛСР экс-сенатора Андрея Молчанова заключили сделку по покупке 11 бетонных заводов ЛСР в двух столицах. Источники сообщили, что речь идет о покупке семи действующих бетонных заводов в Петербурге и четырех законсервированных с начала года заводов в Москве. В 2014 году они в совокупности произвели 1,6 млн куб. м бетона. Стороны сделки подтвердили. Сейчас они ждут ее одобрения в ФАС.

Сумма сделки не разглашается. По оценке участников рынка, московские активы могут стоить около 500 млн рублей, а петербургские – от 500 до 1 млрд рублей в зависимости от того, войдут ли в сделку земельные участки предприятий.

В Группе ЛСР напомнили, что решение о продаже бетонного направления – часть стратегии по оптимизации бизнеса холдинга, который намерен сосредоточиться на более доходном направлении. «Мы создаем крупный холдинг по безопасности, в том числе в строительстве. И покупка бетонного бизнеса – часть этой программы», – заявил представитель компании «Титан Демонтаж Строй». Как будет развиваться актив новый собственник, он не сообщил. Известно лишь, что компания

купила также два бетонных завода фирмы «Стройком» в Петербурге и не собирается останавливаться на достигнутом.

Эксперты бетонного рынка оценили сделку положительно. «Для Группы ЛСР эта сделка логична. Она положительно скажется на деятельности компании и ее показателях. И в целом для рынка это хорошее событие. На рынке вместо игрока с развитой ресурсной базой, которой мало кто может похвастаться, теперь будет игрок с задачами обеспечения прибыльности и роста. Но точно мы это узнаем, когда новые собственники проявят себя. Можно ожидать, что цена на товарный бетон теперь как минимум перестанет снижаться. В июне этого года она упала на 4% по сравнению с уровнем июня 2014 года. А цемент (основной компонент бетона) при этом подорожал на 6%», – говорит руководитель компании «Решение» Александр Батушанский. «Рынок получил шанс на выздоровление. Надеюсь, новый игрок будет играть по рыночным правилам. А то из-за демпинга Группы ЛСР в последнее время маржа этого бизнеса в Петербурге упала до нуля и даже ниже», – говорит генеральный директор компании «Лидер бетон» Сергей Янкин.

Сейчас, по данным «Решения», доля Группы ЛСР («ЛСР-Базовые») на бетон-

ном рынке Петербурга составляет 20% (за полгода она выросла на 2%).

Всего в городе работает не менее 160 бетонных узлов от 90 компаний. Причем их загрузка составляет 15-18%. А у ведущих игроков – 30-50%. «Проектные мощности местных бетонных заводов в шесть раз превышают реальные потребности рынка. Но интерес инвесторов к производству бетона не ослабевает. Дело не только в низком пороге входа на этот рынок (один завод стоит до 1,5 млн EUR), но и в полном отсутствии госконтроля за ним», – говорит эксперт рынка Андрей Бибилов. За последний год, по данным компании «Решение», в городе было открыто до 10 новых бетонных узлов. Но по прогнозу, в этом году рынок ждет лавина банкротств, а также слияний и поглощений.

**цифра**

**20% –**

доля Группы ЛСР («ЛСР-Базовые») на бетонном рынке Петербурга

# РАД открывает «чемодан»

**Роман Русаков / «Охта-Групп» решила продать здание гостиницы «Карелия» в Красногвардейском районе, разρισованное в виде чемодана. Начальная цена установлена в размере 440 млн рублей.**

Для реализации объекта привлечен Российский аукционный дом, торги планируются провести в III квартале 2015 года. Гостиница площадью 19,4 тыс. кв. м, обладающая также земельным участком площадью 6,4 тыс. кв. м, расположена на ул. Маршала Тухачевского, 27/2. Пресс-служба РАД сообщает: «В 2014 году завершилась реконструкция здания и номерного фонда. На сегодняшний день в гостинице 359 номеров (двухместные и апартаменты). Собственником разработан инвестиционный проект, предусматривающий увеличение апартаментов на 94 за счет реконструкции офисных помещений. Ориентировочный размер инвестиций может составить около 100 млн рублей».

Заместитель председателя правления «Охта-Групп» Дмитрий Киселев заявил, что продажа отеля не означает выхода компании из гостиничного бизнеса. «Мы надеемся, что новый покупатель оставит нас в качестве управляющей компании на этом объекте», – говорит он. Эксперты рынка по-разному оценивают перспективы продажи объекта. Марина Агеева, руководитель отдела продаж жилой недвижимости УК «Теорема», отмечает, что попытки сделать что-либо с этим зданием предпринимаются давно. Госпожа Агеева добавляет, что цена продажи – около 22 тыс. рублей за 1 кв. м, на первый взгляд, кажется разумной. «Здание с архитектурной точки зрения устарело – в нем низкие потолки, изношенные коммуникации, инфраструктура и сама локация также не являются плюсом. Учитывая это, хороший апартамент сделать из нынешнего здания вряд ли возможно. Также для



Фото: Никита Крючков

По мнению экспертов, трехзвездочные гостиницы сейчас в тренде

востребованности апартаментов в этом районе необходимо метро, которое отсутствует», – говорит она. Госпожа Агеева считает, что эта территория может быть интересна для строительства коммерческой недвижимости, но в этом случае необходимо решить проблему с парковочными местами и доставкой арендаторов в будущий бизнес-центр.

Юрист компании «Деловой фарватер» Павел Ивченков считает, что близость отеля к Ладожскому вокзалу может быть плюсом. «На этот вокзал прибывают не только все поезда северного направления, но и часть поездов из Москвы, что делает район еще более привлекательным для размещения коммерческой недвижимости», – уверен он.

# Смольный планирует приблизить Росреестр

**Максим Еланский** / Власти Петербурга намерены попросить федеральный центр передать полномочия Росреестра городскому ведомству. В Смольном полагают, что местная структура будет лучше справляться с регистрацией договоров с недвижимостью. ➔

На последнем заседании правительства Петербурга губернатор Георгий Полтавченко сообщил, что будет обращаться к федеральным властям с просьбой о передаче полномочий Росреестра на региональный уровень городскому ведомству. По его словам, местная структура под контролем Смольного будет эффективнее выполнять свои функции.

«Сейчас с Росреестром сложилась достаточно сложная ситуация. Бизнес жалуется на затягивание регистрации договоров, а сами сотрудники ведомства – на маленькую зарплату и большие объемы работ. Думаю, что на уровне города мы бы могли снять все существующие с Росреестром проблемы», – отметил градоначальник.

Уполномоченный по правам предпринимателей в Петербурге Александр Абросимов, также присутствовавший на заседании, поддержал инициативу губернатора. По словам омбудсмена, за последнее время количество обращений бизнесменов к нему по поводу трудностей оформления документов в Росреестре увеличилось. Особо часто жалуются строители, которые не могут из-за бюрократических проволочек начать вовремя работы на своих объектах или сдать в эксплуатацию и передать квартиры дольщикам.

К слову, генеральный директор СРО «НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» Алексей Белоусов неоднократно заявлял, что в настоящее время Петербург – единственный субъект РФ, где средние сроки согласования договоров долевого участия составляют 90 дней при норме в 5 дней.

По мнению специалиста, Росреестр в Петербурге потворствует коррупционному ускоренному получению необходимых документов через различные посреднические конторы. Их расценки за быструю регистрацию на одну квартиру варьируются от 15 до 20 тыс. рублей, на дом – от 300 до 500 тыс. рублей.

Считается, что проблемы у петербургского Росреестра начались в 2011 году, после реорганизации. Ведомство на региональном уровне получило большую самостоятельность, но при этом чиновники стали получать «местную», а не федеральную зарплату. После этого специалисты, работающие в организации, стали массово



Подразделением Росреестра в Петербурге недоволен бизнес

уходить из нее, а с оформлением договоров начались проблемы.

В настоящее время в самом Росреестре с предложением губернатора не согласны. Как заявил на совещании в правительстве заместитель руководителя управления ведомства по Петербургу Дмитрий Елькин, ситуация в настоящее время меняется к лучшему. По сравнению с прошлым годом сроки регистрации документов сократились на 20%. У руководителя на контроле находятся все договоры, не зарегистрированные в сроки более месяца.

Независимые специалисты неоднозначно относятся к инициативе Смольного. По словам президента ГК «АРИН» Андрея Тетыша, у местного Росреестра действительно давно серьезные проблемы. В этом он убедился лично, принимая участие в проверке ведомства в рамках исследования «Тайный покупатель», проводимого объединением «Клуб лидеров». «В отведенный по закону срок провести регистрацию не удалось. Также попутно был выявлен ряд других нарушений. Тем не менее перевод структуры под управление городских чиновников для меня несколько

со сомнителен. Сомнительно, что данная инновация будет способна решить все существующие в данном сегменте проблемы», – отметил он.

Эксперты также полагают, что вряд ли Росреестр захочет ликвидировать свои полномочия в Петербурге, так как сборы за регистрацию договоров и сделок, проведенных в этом городе, приносят неплохой доход. Кроме того, не разрешат упразднить в действующем виде и главные «верхи». Буквально 15 июля президент страны подписал закон о регистрации имущества. Росреестру в нем отведено особое положение, с 2017 года ведомство будет вести обновленную единую учетно-регистрационную базу.

цифра

**90 дней**

достигают сроки согласования ДДУ в Росреестре при норме в 5 дней

**АСН-инфо** НОВОСТИ

➔ **Вице-губернатор Петербурга Игорь Албин во время объезда Адмиралтейского района пообещал**, что запуск платной парковки в центре города состоится, как и было запланировано, 20 августа, передает «АСН-инфо». По его словам, параллельно правительством города готовится вторую платную парковочную зону, причем там есть вариации. «Мы разрабатываем техзадание на конкурс. Я считаю, что очень важно объединить два проекта – транспортный обход центра и создание платной парковочной зоны. Парковки генерируют доход, а мы экономим средства казны на строительство платного обхода центра. Можно направить деньги, полученные с парковок, на строительство обхода. При этом бесплатным будет транспортный обход центра, а парковки компенсируют расходы инвестора», – пояснил вице-губернатор.

➔ **Как сообщает «АСН-инфо», вице-губернатор Петербурга Игорь Албин во время объезда Адмиралтейского района дал поручение** Комитету по инвестициям проработать пакетное инвестпредложение, связанное с развитием территории, прилегающей к проекту реконструкции Никольских рядов. Дело в том, что в непосредственной близости с этим объектом находится еще историческое здание, принадлежащее казне Петербурга, по адресу: Щепной пер., 4-6. В нем ранее размещались Соляные ряды Никольских рядов. Игорь Албин предложил выставить этот объект площадью 3 тыс. кв. м на торги и высказал предложение, что его можно обустроить под гостиницу.

➔ **Стоматологическую поликлинику № 16, расположенную на 2-й Красноармейской ул., 19, лит. А, введут до 1 декабря 2015 года.** Такое поручение дал вице-губернатор Петербурга Игорь Албин во время объезда Адмиралтейского района, пишет «АСН-инфо». И хотя объект должен был заработать еще в 2013 году, но он до сих пор строится. Подрядчиком на проекте является ООО «Спецэлектромонтаж», которое входит в компанию «Стройинвесткомплект». Если стоматологическая поликлиника не будет введена до 1 декабря 2015 года, то чиновники от Службы заказчика и от Комитета по строительству Петербурга, курирующие реконструкцию данного объекта, будут уволены.

# Иван Романов: «Лучший инструмент привлечения покупателя – надежность застройщика»

**Мария Семенова** / О том, как менялся спрос на квартиры в новостройках, нужны ли покупателям жилья массового сегмента подземные паркинги, и что может сделать застройщик, чтобы завоевать симпатии клиента, мы беседуем с генеральным директором компании «Полис Групп» Иваном Романовым. ➔

**– Какие объекты вывела на продажу «Полис Групп» с начала лета?**

– За это время вышел на рынок новый корпус в нашем жилом комплексе «Мой город» в Мурино. Этот дом последний по счету, он завершит собой весь проект. Его сдача в эксплуатацию намечена на конец 2016 года.

Также с начала лета поступили в продажу два новых корпуса в другом проекте в Мурино – «Краски лета». Один будет сдан в конце 2016-го, а второй – в конце 2017 года. Интересно, кстати, что в одном из этих домов будут находиться не только квартиры. В «Красках лета», как и в других наших проектах, предусмотрено строительство социнфраструктуры, и во встроенных помещениях нового корпуса будет открыт амбулаторно-поликлинический комплекс.

**– Какие объекты готовы к сдаче в эксплуатацию?**

– Прямо сейчас сразу несколько объектов проходят госкомиссию: два завершающих корпуса ЖК «Австрийский квартал» в Кудрово, три дома в «Моем городе», а также ЖК «Юнион» в Шушарах. А всего в течение этого года у нас будут сданы 12 адресов.

**– Как менялась активность покупателей жилья с начала года? Какие квартиры пользуются наибольшей популярностью?**

– С начала этого года спрос на новые квартиры увеличивается. Новостройки окончательно утвердились в качестве приоритетного способа решения жилищного вопроса для большинства горожан: люди осознают, что на «первичке» они могут приобрести более качественный продукт по более доступной цене по сравнению с вторичным рынком. Как и ранее, среди покупателей присутствует заметная доля инвесторов – квартира в строящемся доме остается надежным способом сохранения и преумножения капитала. Кроме того, разумеется, на активность спроса в последнее время положительно влияет льготная ипотека с господдержкой. Ставка по этой программе не превышает 12% годовых, то есть фактически она сейчас меньше средней ипотечной ставки прошлого года.

Среди наших клиентов, как, очевидно, и вообще в сегменте доступного жилья, наибольшим спросом пользуются компактные квартиры – студии и однокомнатные. Покупатель выбирает их прежде всего из-за привлекательной цены, но ожидает получить комфортное жилье при любом метраже. Благодаря современным функциональным планировкам с выделенными кухонными зонами, достаточно просторными балконами, рационально сконструированными прихожими это возможно.

**– Насколько высок интерес покупателей к местам в подземных паркингах?**

– Спрос на машино-места в паркингах стабилен. Всегда есть определенная доля покупателей, которые интересуются приобретением паркинга. Причем это не обязательно дольщики, приобретающие большие квартиры. Среди них есть и покупатели «однушек». Просто паркинг для таких людей – это не дополнительная роскошь, а такая же базовая составляющая современного комфорта, как новая квартира.



И они готовы потратить на него деньги, отнюдь не лишние.

Многие покупатели, которые желали бы пользоваться паркингом, пока не могут позволить себе его приобретение. Однако, как мы выяснили, они готовы нести расходы на его аренду. Поэтому в компании сейчас разрабатывается альтернативная схема предоставления машино-мест в пользование, и вскоре мы рассчитываем

организаций, и покупатель имеет возможность выбрать максимально комфортные для себя условия. Ипотечная покупка приравнивается к единовременной оплате, то есть на квартиру предоставляется 20%-я скидка.

При расщотке скидка дается на первый взнос. Величина дисконта зависит от размера первого взноса и длительности расщотки и может достигать 20%. Кроме

## Новостройки утвердились в качестве приоритетного способа решения жилищного вопроса для большинства горожан

предложить жителям наших комплексов возможность снимать паркинг, а не только покупать.

**– Какие схемы применяет ваша компания для привлечения покупателей (акции, скидки, гибкие системы расщоток, покупка квартиры в новостройке за счет «вторички» и др.)?**

– В том или ином виде нами применяются все названные схемы. Покупателям доступны различные варианты оплаты квартиры: ипотека от ведущих банков, расщотка от застройщика продолжительностью до четырех лет. Среди наших партнеров по ипотеке – более 10 кредитных

время получит деньги за нее, мы готовы закрепить за ним выбранную квартиру в жилом комплексе «Полис Групп», сняв ее с открытой продажи и зафиксировав цену. Как правило, срок такого бронирования составляет 2-3 недели.

А вообще хотелось бы заметить, что самый верный инструмент привлечения покупателя – это все-таки не акции и разнообразные условия продаж, а надежность застройщика. Недвижимость – слишком серьезная покупка. Сегодня потребители уже знают, что на первичном рынке ориентироваться нужно прежде всего не на привлекательные цены, а на то, чтобы в итоге получить качественное жилье, причем вовремя.

**– Многие крупные застройщики, работающие в Ленобласти, «вскладчину» занимаются развитием проектов дорожной инфраструктуры. Ведет ли эту работу «Полис Групп»? На каких проектах?**

– Да, наша компания вошла в один из подобных альянсов. Так как мы занимаем заметное место на рынке новостроек в Мурино, то приняли решение вместе с другими крупными девелоперами этого района профинансировать строительство там развязки с КАД. Новые районы, такие как Мурино или Кудрово, имеют все шансы стать более комфортными и привлекательными для жизни локациями, чем привычные «спальники» в черте города. Но очевидно, что без развития дорожной инфраструктуры этот потенциал не реализовать, поэтому застройщики непосредственно заинтересованы в строительстве дорог.

**– В каких программах правительства Ленобласти также принимает участие ваша компания?**

– Важнейшая инициатива областной администрации – программа «Соцобъекты в обмен на налоги». Она позволяет застройщикам одновременно с жильем возводить детские сады и школы, заручившись обязательством властей, что объекты будут выкуплены. А значит, расходы на их строительство не перекладываются на плечи дольщиков.

Наша компания принимает участие в этой программе, и социнфраструктура включена в каждый наш жилой комплекс в Ленобласти. А именно во всех проектах предусмотрены детские сады, в наиболее масштабных – не по одному. Например, в ЖК «Мой город», а это на сегодня самый крупный проект компании, предусмотрены четыре детских сада, и два из них уже сданы. Также в «Моем городе» будет построена общеобразовательная школа. Еще одну школу мы строим в Кудрово – на территории ЖК «Австрийский квартал». Она будет завершена до конца этого года.

Программа «Соцобъекты в обмен на налоги» является очень удачным примером государственно-частного партнерства.

цифра

12 объектов

будут сданы компанией «Полис Групп» в течение 2015 года

# Щеглово прирастает метрами

**Михаил Немировский** / Компания Constanta Development Group продает свой участок в 47 га под комплексное освоение территорий бывшего совхоза «Щеглово» во Всеволожском районе Ленобласти. Покупатель сможет построить на пятне почти 250 тыс. кв. м жилья и коммерческой недвижимости. Единым лотом эти участки продать сложно, говорят эксперты. ➔

Участок в 47 га, который экспонируется на площадке Российского аукционного дома (РАД), полностью готов к застройке. Территория расположена в юго-западной части пос. Щеглово, в 5 км восточнее Всеволожска. Продавец, Constanta Development Group, подготовил проект планировки и межевания, в соответствии с которым застройка разбита на несколько очередей. Пятна расположены в функциональных зонах Ж2 (малоэтажное строительство), Ж3 (среднеэтажное), ОД-1 и ОД-2 – зоны делового, общественного и коммерческого назначения, подразумевающие жилую застройку. Согласно проекту планировки, новый собственник сможет построить здесь ряд многоквартирных жилых домов от 4 до 8 этажей общей площадью 229 тыс. кв. м, торгово-развлекательный комплекс на 25,2 тыс. кв. м, паркинги общей площадью 59,7 тыс. кв. м, а также школу, три детских сада и стадион.



Территория выставляется единым лотом, однако возможно ее разделение

Как рассказали в РАД, территория выставляется единым лотом, однако возможно ее разделение на участки и продажа частями в соответствии с проектом межевания. Начальная стоимость лота составляет 765,5 млн рублей. Сейчас официальной даты торгов аукционный дом не назначает – на площадке ждут заинтересованных вне конкурса. Если таковых не найдется, будут объявлены торги. Они пройдут в конце сентября. Отметим, что если участок приобретет девелопер, «сажать»

проект на пятно ему придется в достаточно конкурентной среде, впрочем, и обслуживающая инфраструктура будет уже готова. На севере территория граничит с существующей застройкой пос. Щеглово и с земельными участками, на которых реализуется проект жилого комплекса «Щегловская усадьба» (16 четырехэтажных жилых домов). К 2017 году на территории 7 га СК «Навис» планирует возве-

сти более 50 тыс. кв. м жилья. Компания Lex Group строит комплекс «Жар-птица» (4,5 тыс. кв. м), группа «Мегаполис» реализует проект ЖК «Щеглово парк» (15 тыс. кв. м). Развивает свои наделы и сам продавец, но не слишком удачно. Так, малоэтажный комплекс «Традиция» от Constanta Development Group должен быть введен в эксплуатацию еще в I квартале 2014 года, но и сейчас сроки сдачи

выглядят туманными. Лучше обстоит дело с коттеджным поселком «Всеволожский» и ЖК «Азбука» в той же локации, которые обещают сдать к концу 2015 года.

Учитывая текущую рыночную ситуацию, заявленная стоимость участка представляется несколько завышенной, считает директор департамента продаж и приобретенный East Real Дмитрий Кузнецов. «Что касается заинтересованных, то, скорее всего, участок в первую очередь будет интересен инвесторам, которые смогут разбить его на отдельные лоты и продать нескольким девелоперам. Найти покупателя, готового реализовать проект на всей территории участка, будет достаточно сложно. Сегодня не лучшее время для начала реализации крупномасштабных проектов», – говорит эксперт.

Как рассказали аналитики Colliers International, продавать потенциальные площади возможно с учетом локации и конкурентного окружения по стоимости около 60 тыс. рублей за 1 кв. м. Таким образом, заявляемая стоимость участка, то есть нагрузка в 3300 рублей на 1 кв. м, является рыночной, хоть и близка к своему потолку. На данный момент эта часть Всеволожского района застраивается, но все же не так активно, как территории, непосредственно прилегающие к границе Петербурга, заключает старший консультант департамента консалтинга компании Любава Принякова.

ОАО РЕГИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ГЕОДЕЗИИ И НАДАСТРА

**Я выбираю САМОЕ ЛУЧШЕЕ**

Коттеджный поселок

**на Берегу**

**+7(812) 383-7777**

**www.oaorugk.ru**

**г. Сестрорецк, ул. Коробицына, д. 2**

Застройщик – «ЗАО «Вэйнетт Трэдинг»  
Продажа осуществляется по договору купли-продажи

ГРУППА КОМПАНИЙ ЦСДС

**Компания предлагает к продаже два земельных участка (35 га и 7,5 га) промышленного назначения в п. Мурино (Токсовское шоссе)**

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

1. На участке новое 2-х этажное здание площадью 680 кв. м.
2. Построена внутриплощадочная дорога.
3. Территория огорожена.
4. Пять площадок сформированы в отдельные лоты и получены свидетельства о собственности.
5. Обеспечено 350 кВт электричества.
6. Получены ТУ на водоснабжение, канализацию, а также увеличение электроснабжения до 2 мВт.
7. Согласован съезд со строящейся дороги Санкт-Петербург – Матокса
8. Возможна рассрочка платежа.

**Тел.: (812) 933-41-54**  
**e-mail: sda@cds.spb.ru**

УПТК филиал ОАО «Метрострой»

**Ваш надежный партнер**

192007, Санкт-Петербург, ул. Расстайная, д. 17 | Тел.: (812) 766-22-62  
Факс: (812) 766-62-86 | E-mail: info@uptk.ru | www.uptk.ru

- УПТК филиал ОАО «Метрострой» оперирует на рынке строительных материалов с 1941 года
- УПТК филиал ОАО «Метрострой» нацелен на развитие долгосрочных партнерских отношений
- УПТК филиал ОАО «Метрострой» поставляет современные материалы для социально значимых и крупных промышленных объектов

**Поздравляем с Днем строителя!**

*и желаем всем коллегам успехов, процветания и новых интересных проектов!*

➔ В ЖК «Новый Оккервиль» компании «Отделстрой» завершается строительство школы на 1600 учащихся, реализуемой по программе «Социальные объекты в обмен на налоги». Ввод в эксплуатацию намечен на IV квартал 2015 года, открытие – на 1 сентября 2016 года, передает «АСН-инфо» со ссылкой на пресс-службу застройщика.

Здание школы уже построено, внутренние инженерные сети завершены на 95%, отделка помещений выполнена на 75%. В настоящее время активно ведутся внутренние отделочные работы – укладка керамогранита на полы, устройство потолков, окраска стен, облицовка кафелем зоны бассейна. На школьной территории выполнено благоустройство, построена многофункциональная спортивная площадка и хоккейная коробка.

Напомним, что школа площадью более 33 тыс. кв. м располагается на участке в 3 га. В здании предусмотрены 64 учебных класса, два спортзала, просторный актовый зал на 600 гостей, 25-метровый бассейн на пять дорожек. В составе школы планируется открыть детское дошкольное учреждение на 165 воспитанников. Объем инвестиций в строительство образовательного учреждения составляет порядка 1,3 млрд рублей.

➔ К новому учебному году в Ленинградской области отремонтируют 18 пришкольных стадионов. Контролировать проведение ремонтов будет региональный Комитет по спорту. Совместно с Газпромом дополнительно будет построено 15 спортплощадок.

Программа по ремонту и строительству малых плоскостных сооружений реализуется на территории области по инициативе главы региона Александра Дрозденко. В 2014 году было построено 37 аналоговых стадионов, сообщает «АСН-инфо» со ссылкой на пресс-службу регионального правительства.

Отремонтированные стадионы в новом учебном году получат школы в Бегуницах, Сясьстрое, Новом Десяткино, Никольском, Ям-Тесово, Сосново, Винницах, школа № 7 Выборга, школа № 3 в Пикалево, Лодейнопольская школа № 3, Кингисеппский и Кировская гимназия, Киришский лицей, Сланцевская школа № 2, Сосновоборская школа № 3, детский образовательный центр «Огонек» в Тихвине, Всеволожский агропромышленный техникум.

➔ Стройка вдоль Дороги жизни потребует дополнительного согласования Комитета по культуре. Будет усилен контроль над выдачей всей градостроительной документации для земельных участков, примыкающих или находящихся в непосредственной близости к мемориалам Дороги жизни, пишет «АСН-инфо».

Предлагаемый объект строительства не будет согласован, если он каким-либо образом будет влиять на ближайшие монументы. После утверждения границ зон охраны дороги, которое Комитет по культуре планирует закончить в течение месяца, порядок прохождения документов вновь станет обычным, но строить в охранной зоне будет нельзя.

Временный порядок не повлияет на уже выданные разрешения или градостроительные планы участков.

# Фармацевты купили склад

Михаил Светлов / Фармацевтическая компания «Катрен» приобретет в Петербурге автоматизированный складской комплекс. Его специально под «Катрен» построит в Шушарах компания «А Плюс Девелопмент». Стоимость проекта превысит 1 млрд рублей. ➔

## Склад под заказчика

О закрытии сделки между «Катреном» и «А Плюс Девелопмент» рассказали представители ее брокера – компании Knight Frank Spb. По словам руководителя отдела индустриальной и складской недвижимости Knight Frank Spb Михаила Тюнина, склад «Катрена» площадью 10,5 тыс. кв. м будет построен по модели build-to-suit (строительство под конкретного заказчика – прим. ред.) на участке площадью 3 га в индустриальном парке «А Плюс Шушары». Застройщиком выступит собственник парка – «А Плюс Девелопмент». Завершит проект стороны договорились к концу 2016 года. Инвестиции не раскрываются. По оценке директора по продажам

площади территории в 70 га. «До конца года мы надеемся закрыть и оставшуюся вакансию. Далее планируем купить еще 120-140 га под новые складские проекты в окрестностях Петербурга. А всего в течение трех лет вложим в покупку земли под новые склады 15 млрд рублей», – уточняет он.

## Торговля задает тон

Эксперты говорят, что сегодня дистрибьюторы формируют основной спрос в складском сегменте Петербурга. На их долю приходится 33% сделок на рынке (около 10% из них – на интернет-торговлю). «Число обращений от дистрибьюторов по подбору складов за пару лет выросло

ожидается ввод 170 тыс. кв. м складов. «В течение первого полугодия 2015 года было введено в эксплуатацию 44,3 тыс. кв. м складов. Из них только 5,2 тыс. кв. м предназначено для открытого рынка аренды», – сообщили в Knight Frank. Сейчас, по данным экспертов, в Петербурге свободно 157 тыс. кв. м готовых высококачественных складских площадей, что на 12% меньше показателя конца 2014 года. «При этом только в семи объектах есть предложения площадью свыше 9 тыс. кв. м, по прочим средний размер вакантной площади составляет около 4 тыс. кв. м», – заключают в Knight Frank.

Ставка аренды складов в первом полугодии 2015 года составила, по данным экспертов, 521 рубль за 1 кв. м в месяц для класса А и 420 рубль для класса В. «В целом на рынке мы наблюдаем позитивную картину: паники нет, рынок прорастает новыми площадями, сделки идут, склады заполняются. Арендаторы довольны текущим уровнем ставок. Но предложение спекулятивных складов не способно удовлетворить существующий спрос. Очень скоро это может привести к дефициту предложения, что вызовет повышение арендных ставок. Наиболее адекватные условия будут предлагаться лишь на объектах формата build-to-suit, за которыми, на мой взгляд, будущее», – резюмирует Михаил Тюнин.

## Сегодня дистрибьюторы формируют основной спрос в складском сегменте Санкт-Петербурга

УК Docklands Екатерины Запороженченко, строительство складского комплекса обойдется инвестору в 500-700 млн рублей. «Но поскольку под проект также будет закуплено импортное фасовочное оборудование, инвестиции могут превысить 1 млрд рублей», – считает она.

До сих пор «Катрен» арендовал под свои нужды около 6 тыс. кв. м складов у компании MLP в Уткиной заводи. «Запуск новой линии в Шушарах позволит нам нарастить объем бизнеса в Петербурге на 30% уже к 2017 году», – сообщил региональный директор «Катрена» Дмитрий Монзиков. А генеральный директор «А Плюс Девелопмент» Петр Гаврын добавил, что благодаря сделке с «Катреном» доля вакантных площадей в комплексе «А Плюс Шушары» сократилась до 11 га при общей

в три раза. А площади, которые они ищут, увеличились в полтора раза», – подытожил Михаил Тюнин. Доля сделок формата build-to-suit составляет около 50% от их общего числа в складском сегменте. «Склады высокого качества в регионе не хватает. Поэтому многие компании с деньгами, отчаявшись найти нужный проект для аренды, предпочитают вложить деньги в новое строительство склада под свои нужды», – говорит директор по коммерческой недвижимости «ЮИТ Санкт-Петербург» Максим Соболев.

По данным Knight Frank, в 2014 году в Петербурге было введено в эксплуатацию 320 тыс. кв. м складов высокого класса. Общая площадь складских комплексов составляет сейчас 2,66 млн кв. м, из них площадь спекулятивных объектов не превышает 1,5 млн кв. м. В 2015 году

цифра

в 500-700

млн рублей обойдется инвестору строительство складского комплекса, по оценкам экспертов

## Антимонопольный подход к тарифам

Лидия Горбуркова / Президент РФ Владимир Путин подписал указ об упразднении Федеральной службы по тарифам (ФСТ). Теперь ее функции получит Федеральная антимонопольная служба (ФАС), в которую неоднократно и поступали жалобы на ФСТ. Эксперты говорят, что данная мера назрела давно, а оптимизация положительно скажется на процессе тарифообразования.

ФСТ упразднена указом президента РФ 21 июля. Согласно документу ее функции переходят к ФАС. Этим службе передаются и все обязательства, которые возникли в результате исполнения судебных решений в отношении ФСТ. С предложением об объединении ФАС и ФСТ ранее выступали вице-премьер РФ Дмитрий Медведев, первый вице-премьер Игорь Шувалов и др. Основная цель такого объединения – оптимизировать число ведомств с близкими функциями. Как предполагают в СМИ,

руководителем объединенной структуры могут оставить действующего главу ФАС Игоря Артемьева. ФАС была образована в 2004 году. Основные ее обязанности – контроль и надзор за соблюдением законодательства в сфере конкуренции на товарных рынках, защиты конкуренции на рынке финансовых услуг, деятельности субъектов естественных монополий и рекламы. Помимо этого, ФАС России осуществляет контроль за соблюдением законодательства о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, выполняет функции по контролю за осуществлением иностранных инвестиций в РФ. ФСТ осуществляет государственное регулирование цен (тарифов) естественных монополий в электроэнергетике, нефтегазовом комплексе, на железнодорожном и ином транспорте. Также регулирует цены на услуги в транспортных терминалах, пор-

тах, аэропортах, услуги общедоступной электрической и почтовой связи, а также на иные виды товаров (работ, услуг). Теперь все эти функции перейдут к ФАС. Оптимизация положительно скажется на процессе тарифообразования, считают эксперты. Дмитрий Солонников, директор Института современного государственного развития, отметил, что оптимизация структур государственного управления идет давно, а про объединение ФСТ и ФАС активно заговорили с начала 2015 года, и вот наконец-то это случилось. «Этот процесс можно назвать «ручной настройкой федеральных органов власти». Каждый раз при слиянии министерств и ведомств какие-то структуры выигрывают, а какие-то исчезают. Видимо, у ФАС административного влияния было больше, чтобы присоединить к себе ФСТ», – высказал свою точку зрения Дмитрий Солонников. Со своей стороны, Владислав Озорин, член президиума научно-

экспертного совета при рабочей группе по мониторингу реализации законодательства в энергетике, энергосбережении и повышении энергетической эффективности Совета Федерации, также считает, что присоединение ФСТ к ФАС своевременно, так как давно ходили разговоры, что ФСТ погрязла в коррупции, поэтому ее нужно ликвидировать. «Дублирование полномочий различными органами неверно. В этой ситуации выработать какие-то разумные решения не удастся, потому что каждая структура тянет на себя. Объединение ФАС и ФСТ абсолютно разумное. Думаю, что на ситуацию с тарифообразованием это повлияет положительно. Но есть один момент, связанный с тем, что расчет тарифов и затрат – это очень сложный процесс. У нас очень мало специалистов, которые занимаются этим профессионально. Скорее всего, сотрудники ФСТ волютятся в ФАС как отдельная структура», – заключил эксперт.

# Михаил Москвин: «Годовой план по вводу жилья уже выполнен более чем на 80%»

**Дарья Литвинова** / Вице-губернатор Ленинградской области Михаил Москвин в преддверии Дня строителя дал положительную оценку текущей ситуации в строительной отрасли региона и воздержался от прогнозов на будущее. ➔

– Михаил Иванович, насколько сильно сказался кризис на строительной отрасли региона с начала года? Ждать ли «сюрпризов» во втором полугодии?

– Мы наблюдаем рост и в части количества введенных квадратных метров, и в части заявок выдачи разрешений на строительство. За первое полугодие 2015 года в Ленобласти введено в эксплуатацию 1,353 млн кв. м жилья. Плановый показатель по вводу жилья на 2015 год для региона составляет 1650 тыс. кв. м. Таким образом, за шесть месяцев он выполнен на 82%. В начале года у нас был консервативный, очень осторожный сценарий, по которому мы предполагали ввод на уровне 1,5 млн кв. м жилья. Теперь мы видим, что скептические прогнозы не оправдываются.

Застройщики, даже вопреки собственным не очень позитивным высказываниям и обещаниям, продолжают выводить новые проекты на рынок. Недавно Градостроительный совет одобрил проекты планировок в общей сложности на 73 га в Новосаратовке и Кировске, не за горами выход на площадку Группы ЛСР на Ржевке.

Да, в первом полугодии рынок ощутил некоторое снижение объемов продаж, но, напомню, что небывалый всплеск покупательской активности в конце прошлого года был во многом явлением аномальным, спровоцированным нестабильной экономической ситуацией.

Строить прогнозы на будущее сейчас – дело неблагодарное, поскольку основным фактором, повлиявшим на уровень продаж с начала текущего года, стало решение федеральных властей поддержать ипотеку. Была выделена конкретная сумма, и пока непонятно, как будут развиваться события, когда она будет исчерпана.

Что касается производителей строительных материалов, то и здесь не наблюдается серьезных проблем. А если они и есть, то связаны в основном с внутренними проблемами менеджмента отдельных компаний. Мы стараемся поддерживать наших производителей. Так, в конце мая на площадке Ленинградской областной торгово-промышленной палаты было подписано соглашение о сотрудничестве между правительством Ленинградской области и предприятиями строительной индустрии. Документ предусматривает поставку стройматериалов на объекты капитального строительства, включенные в государственные программы. Компании, подписавшие документ, получили гарантированный рынок сбыта.

– Какие еще шаги предпринимает руководство региона по поддержке строительной отрасли?

– Около 7,2 млрд рублей регион готов вложить в строительную отрасль Ленобласти в части реализации госпрограмм. Мы призываем застройщиков активнее принимать в них участие.

– В связи с кризисом некоторых застройщиков заинтересовало участие в госпрограммах – ФЦП «Жилье» и «Жилье для российской семьи». Как работает регион с этими программами?

– Со своей стороны всю подготовительную работу мы провели, выпустили все нормативно-правовые акты и гото-



ФОТО: НИКИТА КРЕПОВА

вы работать по программам, объявлять конкурсы. Региональным оператором этих программ является Ленинградское областное жилищное агентство ипотечного кредитования. Нам бы хотелось, чтобы они работали более оперативно. Большая проблема заключается в выделении на эти цели земельных участков. Как известно, есть поручение губернатора о создании системы арендного жилья. Мы готовы начать строить. С соответствующей инициативой к нам обратились три муниципальных образования Ленобласти – Всеволожск, Гатчина и Сосновый Бор. Но пока все буксует на стадии предоставления земельных участков для реализации этих программ.

## Застройщики, даже вопреки собственным не очень позитивным высказываниям и обещаниям, продолжают выводить новые проекты на рынок

– Будет ли дальнейшее лоббирование поправок в Градкодекс, чтобы экспертиза всех многоквартирных домов вне зависимости от этажности стала обязательной? С какими законодательными инициативами строительный блок региона планирует выступить в ближайшее время?

– На этот счет отдельными федеральными структурами высказываются различные мнения. С одной стороны, Минстрой и полпредство СЗФО обязывают нас осуществлять строительный надзор при строительстве трехэтажных домов, которые строятся по программе расселения аварийного жилья. Но это не предусмотрено Градкодексом. Мы отправляли предложение о внесении соответствующих поправок, но получили отрицательное заключение правительства РФ. На наш взгляд, безусловно, надзор за строительством таких объектов необходим, поскольку их возведение идет по схеме ЖСК и с привлечением средств граждан, которые в случае возникновения проблем обращаются к нам с жалобами. Но у нас

никаких законных механизмов по разрешению таких ситуаций нет.

Но ситуация меняется к лучшему. Недавно федеральное законодательство предоставило возможность региональным властям, в том числе в Ленинградской области, проводить проверки возведения домов по схеме ЖСК. 24 июля вступил в силу закон от 13.07.2015 «О внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» № 236-ФЗ, которым органы государственной власти наделяются полномочиями по контролю за деятельностью жилищно-строительных кооперативов. Учитывая, что в области 25% многоквартирных домов строятся по схеме жилищно-строительных кооперативов,

это большой шаг вперед. Теперь покупатели квартир по ЖСК больше защищены, а у нас наконец-то появились полномочия по воздействию на застройщика и по защите прав пайщиков.

Кроме того, областной Комитет по архитектуре и градостроительству вышел с законодательной инициативой о предоставлении на уровень региона еще большей части полномочий по разработке градостроительной документации. Сейчас мы принимаем участие в утверждении документов терпланирования, а комитет предлагает заняться еще и разработкой генпланов и ПЗЗ.

Кроме того, областной Комитет по управлению государственным имуществом по просьбе строительного блока разработал проект закона, суть которого сводится к тому, чтобы участки, находящиеся в областной или муниципальной собственности, могли бы предоставляться без торгов, если на них будут возводиться дома по госпрограммам, объекты под сельское хозяйство, предоставлять участки застройщикам, которые достраивают

проблемные дома, и еще несколько случаев. Предполагается, что его внесут в осеннюю сессию.

– Стоит ли ожидать демонтажа незаконных объектов капитального строительства? В свое время предыдущий вице-губернатор по строительству заявлял о том, что, вероятно, последует «показательный снос» каких-либо самостроев.

– На данный момент ничего не несено, поскольку любой снос должен осуществляться только на основании решения суда. Таковых пока нет. Последний инцидент возник в Волкове с самостроем «Вимос», который возвел там магазин без всякой разрешительной документации.

– В связи с кризисными явлениями и несдачей объектов в срок эксперты говорят об опасности возникновения новой волны обманутых дольщиков. Насколько эта проблема актуальна сегодня для региона?

– В реестре значатся дольщики, которые появились до вступления в силу 214-ФЗ. Если еще два года назад их было около 2,5 тыс., то сегодня осталось 730. В основном это проблемные объекты в Шлиссельбурге и Гатчине. Это трудные объекты, но по ним мы ведем активную работу. Новых обманутых дольщиков у нас пока нет. Есть «потенциальные» – объект ТД «Сигма» в Шлиссельбурге и объект СУ-155 в Янино. Мы провели ряд предупредительных мер. Мы наблюдаем за ситуацией на первом объекте: активы на площадке достаточно, чтобы его достроить. Для решения проблем СУ-155 нами привлечены банки – «Санкт-Петербург» и Русскобанк. Сейчас мы должны работать на опережение – рассматривать те случаи, где еще юридически нет обманутых дольщиков, застройщик не признан банкротом, где граждане не включены в реестр, но есть очевидные проблемы и есть опасения, что дома не будут достроены и покупатели квартир не зарегистрируют собственность.

– Как развивается программа «Соцобъекты в обмен на налоги»?

– Очень активно. По заключенным и находящимся в работе соглашениям всего планируется построить 53 детских сада на 7330 мест и 16 школ на 13 439 мест. Понятно, что эта программа интересна крупным застройщикам, налогоплательщикам-лидерам. Все крупные застройщики Ленобласти уже участвуют. Из «уклонистов» – O2 Development и «Главстройкомплекс». Позиция первой компании непонятна, поскольку строить соцобъекты все равно придется. «Главстройкомплекс» уже строит детсад в микрорайоне Южный, но пока не в обмен на налоги. Возможно, компания примет решение сделать его коммерческим.

цифра

7,2

млрд рублей регион готов вложить в строительную отрасль в части реализации госпрограмм

# Кризисная реальность

**Татьяна Александрова** / Почти год назад для российской экономики началось очередное испытание на прочность, связанное с резким падением курса рубля. «Строительный Еженедельник» поинтересовался, как живет участникам рынка в новых условиях. ➔



**Михаил Медведев,**  
генеральный директор  
ГК «ЦДС»:

— Честно говоря, непонятно: кризис то, что сейчас происходит, или не кризис?

Кризис предполагает последующий отскок, увеличение оборота. А если это просто исходная ситуация, в которой надо работать, тогда это новая реальность. Кризис — это когда есть некая черта, ниже которой начинается развал компании. Но сегодняшний уровень спроса, рентабельности позволяют работать и строить планы без ожидания того, что резко вырастет цена на нефть, улучшится экономика и продажи пойдут в рост. Мне кажется, нынешние условия для ведения бизнеса — это надолго. Это как уровень воды в море: был выше — стал ниже. Но ничего страшного не произошло.



**Елена Лашкова,**  
генеральный директор группы компаний  
«ГЕОИЗОЛ»:

— Работы стало меньше, особенно это касается коммерческих контрактов. Свидетельством кризисных явлений стало банкротство крупных дорожно-строительных компаний. К сожа-

лению, в сфере подрядных услуг финансовые проблемы одних компаний неизбежно влекут сложности для других. Считаем, что в период нестабильности нужно хорошо делать то, что знаешь и умеешь. Для нас это подземное и дорожное строительство, гидротехника, реставрация, гидроизоляция. Мы продолжаем расширять географию своего присутствия — сегодня «ГЕОИЗОЛ» работает в условиях Арктики, на объектах горного кластера Краснодарского края, в Сибири и на Дальнем Востоке, в Карелии, Москве и Московской области. Пожалуй, проще назвать места, где нас нет, чем регионы присутствия.



**Мария Голубева,**  
директор ООО «Донк», член совета директоров ГК «Единые решения»:

— По большому счету, кризис — это очень часто лишь оправдание для тех, кто по каким-то причинам не хочет или не умеет работать. На кризис можно списать все: и ошибки и откровенную недобросовестность. Понятно, что за последний год условия работы изменились, возникли дополнительные сложности. Однако тот кто хотел работать, приспособился. В чем-то можно отметить и положительные тенденции. Касательно строительной

отрасли это прежде всего переориентация рынка труда на отечественного работника. Как оказалось, на просторах нашей родины есть достаточное количество вполне квалифицированных рабочих, зачастую превосходящих по своей квалификации «гастролеров» из ближнего зарубежья. Также положительно кризис, а вернее введенные против РФ санкции, начинает воздействовать на рынок отечественных стройматериалов. Я не имею в виду, что «железный занавес» является панацеей для российской экономики, однако в данных условиях явления, порожденные кризисом, как мне кажется, способны принести некоторую пользу.



**Надежда Солдаткина,**  
генеральный директор ООО «Н+Н»:

— Самый актуальный рецепт в кризис — работать еще лучше, еще собраннее и эффективнее, грамотно использовать внутренние ресурсы и командный потенциал. Мы стараемся по максимуму оптимизировать производство, занимаемся импортозамещением отдельных производственных составляющих, совершенствуем клиентский сервис и сервис продаж. Продолжается и работа по улучшению технических характеристик нашей

газобетонной продукции, мы и в кризис не прекращаем своих инновационных изысканий в этом направлении. Крайне важным для нас является участие в программах по строительству социального жилья, в первую очередь в Ленобласти. В июне этого года наша компания стала одним из первых участников соглашения о сотрудничестве, подписанном между правительством региона и областными предприятиями строительной индустрии. Н+Н будет поставлять газобетон по специальным ценам на объекты капитального строительства, включенные в государственные программы.



**Федор Туркин,**  
председатель совета директоров  
ГК «РосСтрой-Инвест»:

— Всем строителям сейчас непросто. Трудности крупных компаний связаны с масштабностью их проектов: спрос снизился, бюджетное финансирование сократилось или приостановилось, увеличение сроков строительства неизбежно ведет к росту накладных расходов и росту стоимости заемных средств. Маленьким компаниям трудно из-за их зависимости от тех, у кого они работают на субподряде. Чуть легче, с моей точки зрения, среднему бизнесу в силу его определенной самостоятельности и меньшей зависимости от внешних финансовых колебаний.

Никаких перемен в стратегии ГК «РосСтройИнвест» не произошло.

Мы запускаем новые проекты, берем на себя посильные обязательства и делаем все, чтобы выполнить их точно в срок и без потери качества. Именно такие действия помогают стабилизировать экономическую ситуацию в России.

Окончание на стр. 31

Л С Р

ЗАО «ЛСР-Базовые»  
(812) 777-77-45  
www.lsrbase.ru

ПЕШКА МНОГО

БАЗОВЫЙ ОДИН!

ОТ 105 ₺

# Всеволожскому району добавляю скандинавских садов

**Татьяна Крамарева** / Концерн NCC заложил фундамент одного детского сада, в Мурино, и прямо на строительной площадке подписал с Ленобластью соглашение о строительстве второго, во Всеволожске.

«Очень важно, куда пойдут дети. Я выражаю искреннюю благодарность правительству Ленинградской области за эффективную, конструктивную кооперацию в данном вопросе. Нам удалось найти взаимовыгодное решение», – отметил Юусо Хиетанен, генеральный директор «NCC Жилищное строительство» в России и Финляндии.

## В ответ на потребности

Оба дошкольных образовательных учреждения рассчитаны на 240 мест, хотя первоначально планировалось, что это будут детсады на 160 воспитанников каждый. Емкость была увеличена после переговоров с правительством Ленинградской области с учетом актуальной потребности в детских садах, которая во Всеволожском районе наиболее острая, несмотря на то что с каждым годом создается все больше новых групп. По данным районной администрации, если на конец 2013 года в очереди в детский сад числились 7520 детей, то на 31 декабря 2014 года – уже 8506 детей, а на середину мая нынешнего года – 9151 ребенок.

Оба детских сада скандинавского строительного концерна NCC появляются в рамках строительства крупных жилых комплексов: «Эланд» в Мурино и Gröna Lund во Всеволожске. Проект, разработанный самим застройщиком, прошел госэкспертизу. «Он в принципе соответствует всем нормам, а какой проект брать – типовой или индивидуальный – решать самому застройщику. Самое главное – чтобы детский сад впоследствии мог получить лицензию. Но при наличии положительного заключения экспертизы на проектную документацию это вопрос чисто технический», – сказал, со своей стороны, Михаил Москвин, вице-губернатор Ленинградской области по строительству.

## Проект собственный, но типовый

Как сообщили в компании NCC, при проектировании они стремились к максимальной эффективности, принципиально отказавшись от использования типовых решений 1980-1990-х годов. Однако собственная разработка станет проектом повторного применения: детский сад во Всеволожске будет точным аналогом того, который появится в Мурино. «Невзирая на скандинавский минимализм, уверен, детям там будет удобно», – прокомментировал Михаил Москвин, выразив надежду на то, что ввести муринский детсад в эксплуатацию получится уже к 1 сентября 2016 года. Для ускорения сроков прохождения необходимых формальностей перед тем, как детский сад примет воспитанников, сообщил вице-губернатор, к моменту окончания строительства параллельно со специалистами Госстройнадзора здесь уже появятся будущий заведующий и коммунальные службы, которые будут эксплуатировать здание. «Благодаря активности администрации Всеволожского района к моменту ввода в эксплуатацию здесь уже будет создано юридическое лицо и набран персонал. Это позволит сэкономить время до начала работы детского сада», – сказал Михаил Москвин.

Плановый срок завершения строительства – второе полугодие будущего года, однако, подчеркнул Юусо Хиетанен, этот



Подписание соглашения «Детские сады за налоги». Юусо Хиетанен и Михаил Москвин

объект «нужно построить как можно быстрее». «Здесь уже живут люди, они ждут этот детский сад. И сегодня на церемонии официального начала строительства присутствуют наши работники, которые прекрасно понимают, что они должны быть максимально быстрыми и эффективными», – сказал господин Хиетанен. Стоит отметить, что весь опыт концерна NCC подтверждает четкое соблюдение сроков окончания строительства. «Построить детский сад в обещанные сроки будет нашей внутренней задачей. И здесь действует фактор не только публичного обещания, но и соглашения с правительством Ленинградской области, где сроки возведения и передачи объекта в эксплуатацию прописаны очень четко», – уточнили в компании NCC.

На сегодня в первых двух очередях ЖК «Эланд», введенных в эксплуатацию, уже поселилась почти тысяча семей. Еще пять очередей – в стадии строительства. А строительство последней очереди NCC рассчитывает начать до конца нынешнего года. Всего в ЖК «Эланд» будет построено более 2,7 тыс. квартир.

## 20-е, юбилейное

Поскольку разрешение на строительство детского сада в Мурино уже получено и работы начались, церемония официального старта строительства стала, с одной

стороны, просто красивым символическим событием. Однако, с другой стороны, в ходе этой церемонии застройщик в лице генерального директора «NCC Жилищное строительство» в России и Финляндии торжественно пообещал юным муридцам возвести детский сад «в означенные сроки и с наивысшим качеством». Кроме того, на строительной площадке было подписано и 20-е, юбилейное соглашение между застройщиками и Ленинградской областью о строительстве социального объекта в обмен на налоги.

Как сообщил Михаил Москвин, создание одного места в детском саду обходится в среднем в 800 тыс. рублей. «За эти деньги мы его примерно и выкупаем», – добавил он. Поскольку налоговых поступлений концерна NCC в консолидированный бюджет Ленобласти пока недостаточно, скорее всего, выкуп этого детского сада состоится после нескольких лет эксплуатации. «Очень конструктивно, что область готова рассматривать варианты продления налоговой программы, чтобы все-таки в определенной мере учитывались издержки и инвестиции строительной компании», – прокомментировали в NCC. Пока схема выкупа детского сада скандинавского концерна в Мурино выглядит следующим образом: после ввода в эксплуатацию на период накопления необходимой суммы налогов детский сад не передается на баланс

Всеволожского района, а сдается в аренду, стоимость которой будет равна платежам за коммунальные услуги.

## Эффективные активы

Надо сказать, что детские сады NCC станут для бюджета Ленобласти достаточно эффективным активом, поскольку с увеличением емкости дошкольных образовательных учреждений эксплуатационные расходы на них уменьшаются. «С экономической точки зрения, естественно, выгоды детский сад емкостью 240-280 мест», – уточнил вице-губернатор Ленинградской области по строительству. В то же время, поскольку земля в ближних пригородах Санкт-Петербурга преимущественно частная и стоит достаточно дорого, компромисс, которого стремится достичь с застройщиками правительство Ленинградской области, состоит в том, чтобы дошкольные учреждения, пусть меньшей емкости (до 80 мест) не отдельно стоящие, а встроенно-пристроенные, появлялись одновременно с новыми жилыми домами.

## С отделкой «под корпоративную стилистику»

Как и другие застройщики, задающие тон на региональном рынке, NCC предлагает узнаваемые экстерьеры своих объектов. «Мы используем цветную графику и цветовые решения, которые являются для нас корпоративными», – подтвердили в компании, уточнив, что фасады детских садов в Мурино и Всеволожске, первых для NCC в Ленинградской области, будут решены в корпоративной стилистике. Решение о том, кто именно станет воспитанниками нового детского сада, прокомментировали представители застройщика так: «Мы не можем обеспечить ребенку стопроцентное попадание в это образовательное учреждение. В этой части вступают в силу российские законы, а мы как законопослушная компания действуем строго в их рамках».

цифра

0,7-1,0

млн рублей – стоимость создания одного места в детском саду



ЖК «Эланд», первая и вторая очереди



ЖК «Эланд», детская площадка

# По принципу социальной справедливости

**Ольга Фельдман** / По мнению главы Ленинградской области Александра Дрозденко, программа расселения аварийного жилья должна корректироваться. Новые квартиры должны получать только те граждане, которые в этом нуждаются. ➔

В середине июля временно исполняющий обязанности губернатора Ленобласти Александр Дрозденко посетил с рабочей поездкой Волховский и Кировский районы. Глава региона открыл новый спортивно-оздоровительный комплекс, осмотрел построенные в рамках программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда» малоэтажные многоквартирные дома в Волхове и посетил почти готовый детский сад в Кировске.



В новые квартиры до конца июля переедут 66 граждан



До конца 2018 года Ленобласть должна войти в тройку лидеров среди субъектов СЗФО по обеспеченности спортобъектами

## Жилье для нуждающихся

Для реализации программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда» администрацией Волхова были заключены муниципальные контракты с ОАО «ЛенОблЖАИК» и ООО «Эверест». С участием выделенных средств на территории муниципалитета ОАО «ЛенОблЖАИК» завершено строительство двух малоэтажных жилых домов на ул. Бокситогорское Поле, где было приобретено 69 квартир (общей площадью 3060 кв. м). Дома введены в эксплуатацию в феврале текущего года. В новые жилые помещения переселены 168 человек.

Застройщик ООО «Эверест» завершает строительство одного малоэтажного жилого дома по Железнодорожному пер. Дом находится в высокой степени готовности, завершаются работы по чистовой отделке помещений и благоустройству. В новые квартиры до конца июля должны переехать 66 граждан.

По словам Александра Дрозденко, нередки случаи, когда новые квартиры остаются незаселенными. «Иногда граждане на собственные средства улучшают свои жилищные условия, но остаются прописанными в ветхих бараках. На мой взгляд, мы должны придерживаться принципа социальной справедливости, исходя из реальной

нуждаемости. Возможно, нам стоит предлагать гражданам денежную компенсацию, а не давать квартиры. Мы подготовили по этому поводу свои предложения в Госдуму, они рассматриваются», — отметил глава региона. — У нас в регионе благодаря серьезной поддержке бюджета уровень социальной защиты достаточно высок. Тем не менее я часто слышу от жителей, что они не чувствуют конкретной поддержки, так как она размыта более чем на полмиллиона человек. В 2016 году нам нужно сделать смелый шаг и поэтапно переходить на адресный принцип социальной помощи».

## Новый бассейн для волховчан

В Волхове открылся новый спортивно-оздоровительный комплекс «Меридиан» с 25-метровым бассейном. «Перед нами

стоит задача до конца 2018 года войти в тройку лидеров среди субъектов СЗФО по обеспеченности жителей спортивными объектами. Еще три года назад Ленинградская область на Северо-Западе занимала одно из последних мест по количеству спортивных сооружений на одного человека. За три года мы уже «выбились в середнячки» и занимаем твердую пятую позицию», — подчеркнул Александр Дрозденко.

Он дал указание районным властям рассмотреть вопрос выделения средств, чтобы детские группы могли бесплатно заниматься в этом бассейне, а льготные категории имели бы в нем 50%-ю скидку.

«Прежде всего, дети должны заниматься тут бесплатно, чтобы мы растили мастеров спорта, чтобы у нас появились свои Сальниковы и выдающиеся синхронисты», — сказал Александр Дрозденко.

Также глава региона осмотрел почти готовый детский сад в Кировске. Его возводит Группа ЛСР по программе ликвидации очередей в детские дошкольные учреждения. Компания уже построила и ввела в прошлом году восемь типовых детских садов в общей сложности на 1435 мест в разных районах области.

«Очередь дошкольников в Кировске составляет около 50 человек, соответственно, этот детский сад — на перспективу. Также скоро будет закончен детский сад в Отрадном на 155 мест, а также детсад в Шлиссельбурге на 280 мест. С их вводом очередь в районе будет полностью ликвидирована», — подчеркнул Александр Дрозденко.

Фотоотчет  
смотреть на новостном портале «АСН-инфо»  
(www.asninfo.ru)



## «Черничную поляну» взяли под законный контроль

**Татьяна Крамарева** / **Достроить малоэтажный жилой комплекс «Черничная поляна» в Южковском сельском поселении поможет новый федеральный закон, наделяющий органы госстройнадзора правом контролировать деятельность жилищно-строительных кооперативов (ЖСК).**

236-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», вступивший в силу 24 июля, возложил ряд обязанностей на руководство ЖСК и наделил дополнительными полномочиями органы, осуществляющие контроль и надзор в сфере долевого строительства. Главные плюсы нового закона Михаил

Москвин, вице-губернатор Ленобласти по строительству, видит в возможности проверок деятельности ЖСК, привлечения их к административной ответственности за нарушения, а также в защите интересов пайщиков в суде. ЖСК «Черничная поляна» в Южковском поселении — частный случай, подтверждающий острую необходимость принятия нового закона. Во-первых, речь идет о малоэтажном строительстве (где строительный надзор осуществляться не может), а во-вторых, средства граждан привлекались по схеме ЖСК (где надзорная деятельность соответствующих органов государственной власти стала возможной только с 24 июля). Первая очередь «Черничной

поляны» (восемь корпусов, 354 пайщика) должна была быть введена в эксплуатацию в 2013 году, вторая (четыре корпуса, 225 членов ЖСК) — в 2014 году. Под каждый корпус был создан отдельный кооператив (хотя председательствует во всех один и тот же человек — Михаил Менделев). Правообладатель всех земельных участков под строительство сегодня — IMD Group (выполняет функции застройщика) на основании договоров аренды, заключенных с каждым ЖСК. Однако разрешения на строительство корпусов первой очереди были выданы разным юридическим и даже физическим лицам. Между тем по 236-ФЗ жилищно-строительный кооператив должен быть

и собственником (правообладателем) участка, и застройщиком (соответственно, именно он получает разрешение на строительство). Привлекать средства граждан тоже имеет право только сам ЖСК. Впрочем, как отметил Вячеслав Шибаев, и. о. председателя областного Комитета госстройнадзора и экспертизы, требования к ЖСК о том, что они должны выступать застройщиком и обеспечивать строительство в соответствии с выданным им разрешением, были введены еще с декабря 2011 года. Государственный строительный надзор за домами, поскольку это малоэтажное строительство, не осуществляется. Но объекты инженерной инфраструктуры, необходимые

для существования этих домов, и головные источники (котельная, водоочистные сооружения и КОСы) подлежат надзору. Должно быть также получено положительное заключение экспертизы на эту проектную документацию. Действие договора, заключенного IMD Group с ГАУ «Ленлогэксспертиза» в 2014 году, истекает 31 июля. Еще месяц дается на устранение замечаний. Как отметила Ирина Цветкова, заместитель начальника Леноблгосэкспертизы, при активной работе проектировщиков получить положительное заключение реально. Основные вопросы возникли в связи с градостроительной документацией. «Поскольку администрацией Южковского поселения выданы градпланы для строительства жилых домов, получается, что проектируемые инженерные сооружения проходят по территории жилых домов. Для них не выделен коридор, поскольку отсутствует проект планиров-

ки и межевания территории. У нас нет градостроительных обоснований для размещения этих инженерных сетей — для прохождения их по участкам среднеэтажного и малоэтажного строительства», — заявила Ирина Цветкова. Со своей стороны, представители застройщика сообщили, что уже получены новые градпланы с указанием всех видов разрешенного использования (основного и вспомогательного), утвержденные в Комитете по архитектуре и градостроительству. В свою очередь, Михаил Москвин предупредил застройщика: если до 31 августа замечания по проектной документации исправлены не будут, уже в рамках 236-ФЗ госстройнадзор будет принимать «надзорные, административные, а может быть, и иные (это уже скажет прокуратура) формы воздействия», чтобы IMD Group ввела в эксплуатацию по крайней мере дома первой очереди.

# Андрей Семенов: «Сначала качество, затем сроки и только потом объемы»

**Татьяна Крамарева /** Год назад на заводе железобетонных изделий ООО «Перспектива» стартовала программа модернизации. За это время по требованиям клиентов различная продукция завода четырежды прошла проверку независимых лабораторий, и каждый раз заключение экспертов подтверждало ее соответствие требованиям нормативным документам. ➔

Установка начального этапа модернизации – делать все строго по ГОСТам – строго соблюдается, уверен Андрей Семенов, генеральный директор компании. «Строительный Еженедельник» решил узнать, что еще удалось реализовать, а над чем команде ООО «Перспектива» предстоит работать.

**– Андрей Витальевич, какие из ваших достаточно масштабных планов уже воплощены?**

– Мы уже поставляем специальные мостовые сваи на ряд крупных инфраструктурных проектов: Новое Приозерское шоссе, платную трассу Москва – Санкт-Петербург. Одновременно продолжаем активно бороться за более широкий выход на рынок строительства автомобильных дорог. Например, мы в начале переговорного процесса по вхождению в строительство трассы «Скандинавия», где несколько десятков наших пробных свай (через одного из подрядчиков – нашего клиента) уже использовано.

Участие в дорожных проектах не только достаточно выгодно с финансовой точки зрения, но и важно для поддержания репутации. По сложившемуся общему мнению, если компания выпускает сваи для мостовиков, то обычные сваи (а это основной объем в нашем ассортименте) – уже проверенного, понятного качества.

В черте Санкт-Петербурга, а также в ближайших пригородах мы работаем в основном в жилищном строительстве – продолжаем все контракты, заключенные в прошлом году. Хотя есть и достаточно крупный коммерческий объект – строящийся торговый комплекс в Купчино, куда мы «зашли» после достаточно жесткой конкурентной борьбы благодаря стабильному качеству продукции и репутации надежного поставщика.

**– Вышли ли вы уже на запланированные объемы производства продукции?**

– Сегодня мы производим примерно 70% от планировавшегося год назад объема. На это повлияли две причины: порфель заказов и ротация кадров. В первую очередь, конечно, мы исходим из объемов заключенных контрактов на поставку. Но, не буду скрывать, есть еще и изделия,

выпуск которых пока не налажен, потому что процесс воспитания и обучения наших сотрудников оказался более длительным, чем мы того ожидали. За год обновилось примерно 30% работников, связанных непосредственно с производственным процессом. Кого-то не устраивает уровень зарплаты, кто-то переезжает и меняет работу, а кто-то и не выдерживает нагрузки. Но при этом мы выполнили все планы, касавшиеся самого завода. Перекрыли крышу на производственных зданиях, практически закончили установку стеклопакетов, продолжаем закупать и монтировать оборудование.

От идеи дальнейшего роста объемов производства мы не отказались, но учредители расставляют приоритеты так: прежде всего качество, затем четкое выполнение сроков и только потом объемы. Потому что они готовы оказывать нам помощь в поиске заказчиков, но при этом мы должны стопроцентно гарантировать выполнение всех своих обязательств.

**– Сколько стоил первый этап модернизации вашего завода и каковы объемы дальнейшего финансирования?**

– Плановый объем финансирования программы модернизации предусматривал в прошлом году инвестиции порядка 100 млн рублей – это и было реализовано. Сейчас мы обсуждаем условия следующего этапа, который завит от роста

объемов производства в нынешнем сезоне: если удастся довести загрузку производства до 85% от планового объема выпуска продукции на существующих мощностях, модернизация продолжится. Собственники к этому готовы, экономика просчитывается. Но во многом продолжение модернизации зависит от того, как завод отработает в сезон, то есть в ближайшие месяцы. Если в межсезонье основная цель производства ЖБИ – сохранить экономическую стабильность, то сезон показывает готовность компании расширить свое участие на рынке, подтвердить репутацию. И наверняка, следующее межсезонье будет зависеть именно от того, как мы себя проявим в июле-августе.

**– Ранее на ваших производственных площадях работали другие организации. Не сказывается ли их репутация на вас?**

– Такая проблема была. Но всех потенциальных клиентов-покупателей мы приглашаем на завод и даем им возможность оценить результаты наших организационных и технологических стараний. Практически все после визита обсуждают с нами возможность дальнейшего сотрудничества.

**– Что было самым сложным за это время?**

– Работа с людьми. Наша принципиальная позиция в кадровом вопросе – принимать на работу как можно

больше местного населения. Однако деревенский уклад и ритм жизни не всегда сочетаются с трудовой дисциплиной. К тому же приходится учитывать склонность местного населения к употреблению алкоголя.

**– Какова сегодня структура вашей продукции?**

– Наша специализация – полное обеспечение строительными изделиями нулевого цикла строительства: мы обеспечиваем возможность заехать в поле по нашим дорожным плитам, огородить будущую строительную площадку железобетонным забором и забить сваи (если надо, еще и залить товарным бетоном). Соответственно, товарный бетон – это 15-20% от общего объема; сваи – в пределах 50%, еще 35-40% – заборы и дорожные плиты разных видов. В моем представлении сваи – самые технологически сложные изделия: они всегда делаются под конкретный объект и соответствуют требованиям конкретного заказчика. И во многом на разных площадках именно по сваям оценивают производителя: значные имеют прочностные характеристики, внешний вид и ритмичность поставок.

**– Почувствовали ли вы, что местный рынок становится менее стабильным, сжимается? Или пик неопределенности и тревожных ожиданий пройден?**

– Думаю, что пик не пройден. Но сейчас еще тяжело об этом судить, потому что после межсезонья всегда бывает рост. А вот в сентябре-октябре можно ожидать либо резкого падения, свидетельствующего о развитии кризисной ситуации, либо стандартного сезонного снижения объемов потребления. Пока я только слышу как общую тенденцию разговоры о том, что серьезные кризисные явления в стройке уже начались, но отказов от нашей продукции из-за кризиса нет. Говорят, что в строительном бизнесе лучше не останавливаться, чтобы не начинать потом все с нуля.

Ну а у дорожников, мне кажется, все еще стабильнее, чем у застройщиков. Ни один из крупных дорожных проектов, скорее всего, не будет приостановлен – это очевидно. Государственное финансирование – самая серьезная гарантия.



**НОВОСТИ**

➔ **Вице-губернатор Петербурга Игорь Албин на прошлой неделе на расширенном заседании Комитета по развитию транспортной инфраструктуры раскритиковал работу ряда дорожных подрядных организаций.** Разнос был устроен после отчета муниципального Центра комплексного благоустройства, согласно которому из 51 проверенного дорожного объекта на 27 были выявлены нарушения. Работами на данных объектах занимались компании «СК Гермес», «Севзапдор», «Ник»,

«Бур», «Синтез», «АБЗ-Дорстрой», «Лендорстрой-2». Вице-губернатор заставил руководителей компаний-нарушителей лично объясниться о причинах плохого качества проделанной работы. Правда, четкого ответа от подрядчиков так и не услышал. «Дорожным строителям даю 10 дней на устранение выявленных нарушений. Если за этот срок ситуация не изменится, то, скорее всего, контракты с ними будут расторгнуты. Также будет включена судебная машина для возвраще-

ния аванса. Компании-нарушители будут внесены в реестр недобросовестных поставщиков», – подчеркнул Игорь Албин. Чиновник также добавил, что необходимо повысить эффективность системы контроля за качеством проводимых дорожных работ. Игорь Албин также сообщил, что власти Петербурга держат на контроле текущую ситуацию в «Мостострое № 6» – пока каких-то серьезных причин для беспокойства о возможной самоликвидации организации нет.

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

<b>03.08.2015</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Спецвыпуск ко Дню строителя в Санкт-Петербурге</li> <li>■ Опрос ко Дню строителя</li> <li>■ Приложение «Финансы и страхование»</li> <li>■ Технологии и материалы: ИТ-технологии для строительной отрасли. Качество оконных профилей</li> <li>■ Коммерческая недвижимость</li> </ul>
<b>10.08.2015</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Управление и рынок труда</li> <li>■ Технологии и материалы: Импортзамещение в строительстве</li> <li>■ Проектирование промышленных и общегражданских объектов</li> <li>■ Архитектура</li> </ul>
<b>17.08.2015</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Точки роста: Выборгский район</li> <li>■ Технологии и материалы: Опалубочные системы</li> <li>■ Экология</li> </ul>

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

## О чем не молчат строители

**Татьяна Крамарева** / В канун профессионального праздника «Строительный Еженедельник» решил задать участникам регионального рынка – руководителям компаний, входящих в ЛенОблСоюзСтрой, провокационный вопрос: а вам не стыдно за то, что вы строите сегодня и оставите в наследство будущим поколениям? ➤



**Николай Пасыда,**  
генеральный  
директор  
ОАО «ГлавСтрой-  
Комплекс»:

– На этот провокационный вопрос ответить несложно.

По крайней мере настоящему строителю. Работать так, чтобы «было не стыдно», – для представителей нашей профессии единственно возможный вариант. Возводя жилые дома, детские сады, спортивные объекты, мы не можем не думать о будущем. Мы же строим это будущее. Большая часть покупателей наших квартир – люди семейные. Когда возводится новый жилой квартал, в первую очередь нужно думать о детях. Им здесь взрослеть, им здесь жить. Вот сейчас в микрорайоне Южный во Всеволожске полным ходом идут работы по строительству детского сада на 140 мест. Он спроектирован в сотрудничестве с самими ребятами. Дети предложили свой вариант оформления фасада. Я считаю, что это важно. И не только из-за яркого, необычного архитектурного решения (хотя и современный дизайн – тоже забота о будущем). Пройдут годы, и мальчишка, рисунок которого украсит детский сад, вырастет. Но взрослея, он будет понимать, что уже оставил след в истории родного микрорайона, родного города. Это лучший способ научить любить Родину. В ближайшее время мы планируем заложить в фундамент строящегося детского сада послание будущим поколениям жителей Всеволожска. Мы оставим в нем свои имена. Это значит, строить будем на совесть.



**Михаил Медведев,**  
генеральный  
директор  
ГК «ЦДС»:

– Нет. Более того, мы гордимся тем, что делаем, потому что строим качественные, комфортные, удобные для проживания дома, которые будут надежным тылом для петербуржцев многие и многие годы. Мы постоянно ищем новые технические и архитектурные решения, работаем над повышением вандозащищенности и надежности зданий, стремимся совершенствовать социальную инфраструктуру наших объектов, а это практически во всех случаях квартальная застройка, обеспечиваем транспортную доступность.

Не случайно за 16 лет работы мы выработали собственную концепцию строительства, это наш эксклюзивный проект квартиры формата «БК-стандарт». Шли не только от экономической целесообразности, но, в первую очередь, от пожелания потенциальных покупателей. Это квартиры рационально спроектированные, доступные по цене и по механизм приобретения.

Жилищный вопрос в Петербурге всегда будет актуальным, учитывая количество аварийного фонда, целых кварталов, нуждающихся в реновации, постоянного роста населения. Поэтому единственный путь к решению этого вопроса – наличие современного качественного жилья массового сегмента. Мы не ограничиваемся работой только в этом сегменте, но считаем для себя это направление приоритетным и важным для жизнедеятельности города и горожан.



**Александр Львович,**  
генеральный  
директор  
СК «НАВИС»:

– Каждый объект строительной компании «НАВИС» – это предмет гордости. Три башни ЖК «Дом БДТ» стали архитектурной доминантой Красносельского района Санкт-Петербурга. Жилой комплекс «Созвездие», уверен, также станет украшением нового микрорайона, на наших глазах вырастающего западнее железнодорожной станции Мурино. А малоэтажный комплекс «Щегловская усадьба» с его уютными дворами, продуманной территорией, вместительными парковками уже признан образцовым кварталом Ленобласти.

Мы неизменно стремимся к более высокому качеству и уровню обслуживания, постоянно предлагая клиентам новые решения, повышающие комфорт проживания. Каждый проект, реализуемый СК «НАВИС», включает в себя инфраструктурную составляющую и предусматривает не только строительство необходимых социальных объектов, но и прокладку новых пешеходных и автомобильных путей, обустройство детских, спортивных площадок, зон отдыха, а также дополнительные работы по благоустройству и озеленению.

Мы гарантируем нашим клиентам ответственность компании на протяжении всей цепочки реализации проекта – от стадии проектирования до гарантийного обслуживания комплекса после сдачи в эксплуатацию.



**Вычеслав Ершов,**  
генеральный  
директор  
ООО «Консент»:

– Мне не стыдно. Наши предки говорили: «Мужчина должен посадить дерево, вырастить сына, построить дом». Да, мы не девелоперы, не ведем массовое строительство. Но мы строим жилье для самых незащищенных категорий граждан – социальное жилье. И уже потому, что люди, жившие в очень некомфортных условиях, въезжают в теплые квартиры с горячей и холодной водой, со всеми остальными удобствами, я испытываю гордость за результаты нашего труда.



**Федор Туркин,**  
председатель  
совета директоров  
ГК «РосСтрой-  
Инвест»:

– Не стыдно ли нам за то, что строим? Это супервопрос! Хорошо, что он прозвучал. Именно для того, чтобы не было стыдно потом смотреть на результаты нашего труда, мы и разработали стратегию «Лучшее для каждого» и – как ее часть – концепцию «Доступный комфорт». Я буквально на днях побывал на всех наших объектах, чтобы посмотреть, как они выглядят на фоне окружающей застройки. И знаете, все они очень приятно выглядят, очень достойно. Недавно наши сотрудники были свидетелями того, как известные представители строительного бизнеса спорили, какой объект им больше нравится: выяснилось, что одному – жилой комплекс «Земляничная поляна», а другому – жилой район «Золотые купола». И это классно, когда об этом спорят! Вот если бы никакой объект не нравился, это было бы поводом для стыда.



**Вероника Адамук,**  
исполнительный  
директор  
ООО «Лидер»:

– Нет, не стыдно. Потому что к любой работе мы относимся очень ответственно.

Мы строим дома, в которых будут жить люди. А для каждого человека свое жилище – это свой маленький мир, в котором должно быть уютно и комфортно. И мы вносим свой посильный вклад. Поэтому мы гордимся своим трудом. В том числе когда обеспечиваем заказчика качественным результатом точно в срок.



**Арсений Васильев,**  
генеральный  
директор  
ГК «УНИСТО  
Петросталь»:

– Наша компания специализируется на жилье массового сегмента. Это означает, что мы строим квартиры для обычных людей среднего достатка. Наша задача – сделать проекты комфортными и удобными, при этом сохранив их доступность для покупателей. Это непростая задача, но, мне кажется, мы с ней справляемся – это факт, который подтверждается спросом. В основном квартиры в наших домах приобретаются людьми для проживания, а не с целью инвестиций или перепродажи – видимо, людям они нравятся.

Конечно, представления о комфортном жилье даже в массовом сегменте с годами меняются. Мы реализуем проекты комплексного освоения территорий, рассчитанные на многолетнее воплощение, поэтому стараемся «опережать время» и создавать объекты, ориентируясь на будущий спрос

и развитие рынка. Особое внимание мы уделяем созданию комфортной среды для наших проектов, закладывая возможности для будущего развития. Возможно, в наших домах нет «излишеств», характерных для более дорогих сегментов, однако они много лет будут обеспечивать людям достойную комфортную жизнь. Своей работой я горжусь и верю в то, что создаю дома не только для современников, но и для будущих поколений.



**Николай Гражданкин,**  
начальник отдела  
продаж ИСК  
«Отделстрой»:

– Мы гордимся всеми построенными нами жилыми комплексами. Все они выполнены по индивидуальным архитектурным проектам, в основном по кирпичной или кирпично-монолитной технологии. Например, «Невский Оазис» на ул. Савушкина расположен при въезде в город и является нашей визитной карточкой. В Пушкине мы построили комфортный и внешне привлекательный четырехэтажный ЖК «У Египетских ворот». Жилой комплекс «Невский Триумф», имеющий изящную полукруглую форму и сплошное фасадное остекление, до сих пор выделяется среди новостроек Невского района.

Предметом особой гордости является для компании проект комплексного освоения территории «Новый Оккервиль». Мы его строим с душой, продумывая каждую мелочь, которая влияет на качество жизни в новостройке. Мы тщательно прорабатываем планировку, проектируем много просторных двух-, трех- и четырехкомнатных квартир и небольшое количество квартир на этаже. Это привлекает семейных покупателей и создает однородную социальную среду в микрорайоне. Мы занимаемся благоустройством квартала, высаживаем аллеи деревьев и клумбы с цветами, строим тренажерные площадки и детские игровые комплексы. Мы благоустроили прилегающую к домам территорию, превратив ее в парк «Оккервиль» с велодорожками и пляжем. В рамках проекта мы достраиваем уже третий социальный объект. Кроме того, мы проводим тщательный отбор арендаторов для коммерческих помещений, отдавая приоритет тем, чьи услуги необходимы в микрорайоне. Благодаря всему этому «Новый Оккервиль» неоднократно признавался лучшим жилым комплексом на конкурсах регионального и федерального уровней.

### КСТАТИ

До конца 2016 года муниципальные образования Ленинградской области планируют улучшить жилищные условия 2699 человек, которые проживают в 230 аварийных домах. Причем 28 муниципалитетов намерены принять участие в долевом строительстве.

# «Северная палитра» – квартал будущего

Небольшой пригородный поселок Мурино, что был некогда резиденцией знаменитого рода графов Воронцовых, сегодня не узнать. Здесь не осталось и следа от областных настроений. Территория осваивается, облагораживается и все больше напоминает современные районы Санкт-Петербурга, с той лишь разницей, что здесь не встретишь ветхих строений и обшарпанных фасадов домов. Новый район с современной концепцией и доступным по цене жильем стал своего рода шансом для петербуржцев поселиться в экологически благоприятном месте рядом с городом.

Проектов много, но как не ошибиться и выбрать тот, который можно будет смело назвать своей мечтой? Пример



такого проекта – «Северная палитра» от ГК «МонАрх». ЖК «Северная палитра» раскинулся в пос. Мурино на территории 3,9 га во Всеволожском районе Ленинградской области на границе с Петербургом. Проект относится к сегменту комфорт-класса, но технологии строительства вполне отвечают уровню бизнес-класса. Фактически можно говорить о концептуально и технологически уникальном проекте, основанном на самых современных принципах урбанистики. Квартал будущего, в котором объединятся роскошное парковое пространство и европейский уровень комфорта, высокое качество строительства и продуманный ландшафтный дизайн, возрождение культуры «своего двора» и площадки для активного отдыха. На территории комплекса будут построены шесть корпу-

сов на 1677 квартир, паркинг, открытые парковочные места, детский сад на 100 мест, библиотека, спортивные и игровые площадки. На первых этажах жилых домов будут организованы объекты бытовой и коммерческой инфраструктуры, обеспечивающие потребности жителей квартала в полном объеме (магазин шаговой доступности, аптека, банк, кафе, салон красоты и пр.).

В проекте представлен большой выбор квартир, соответствующих классу комфорт, с просторными и разнообразными планировками.

В ряде 2-комнатных и во всех 3-комнатных квартирах предусмотрены два санузла. Во всех квартирах имеются остекленные лоджии, в которых разместятся ниши для установки шкафов. Оригинальной частью декора является наличие «французских» балконов в некоторых квартирах – это создает впечатление простора и легкости, а также способствует визуальному расширению пространства. Кухонные и гостинные зоны некоторых квартир оборудованы эркером, что позволяет значительно увеличить функциональное использование пространств. Все 3-комнатные квартиры имеют выход окон на три стороны. Почти в каж-



дой квартире имеется возможность совмещения кухонной и гостинной зоны.

Все квартиры сдаются без отделки, что дает возможность покупателю, приобретающему жилье в данном жилом комплексе, организовать жилое пространство в соответствии с собственными вкусами. Центральной осью жилого комплекса станет пешеходный бульвар, который пройдет внутри жилого квартала, обеспечивая единство восприятия всего проекта как общей жилой среды.

При создании архитектурного облика проекта проектировщики обратились к геометрии французских парков, лаконичности лон-

донских улиц и использовали яркий восточный колорит. Многочисленные декоративные элементы придадут «Северной палитре» неповторимую индивидуальность. А вечером, когда зажгутся фонари, освещающие живописный бульвар, комплекс напомнит пейзажи импрессионистов. Кстати о художниках... В редком проекте сейчас можно встретить библиоте-

ку. Но застройщик решил именно этот элемент сделать одним из знаковых в своем проекте. Так, в ЖК «Северная палитра» помимо своего основного назначения библиотека будет выполнять функции выставочного зала и концертной площадки, что делает комплекс еще и полноценным центром культурной жизни Ленинградской области.



**Офис продаж:**  
Санкт-Петербург,  
ул. Льва Толстого, 9,  
лит. А, БЦ «Толстой  
сквер», 3-й этаж  
Тел.: +7 (812) 406-13-35,  
+7 (812) 380-30-98  
[www.palitra-murino.ru](http://www.palitra-murino.ru)

Поздравляем  
с Днем строителя!

**ВТБ**  
Мир без преград

## Уважаемые клиенты и партнеры банка ВТБ!

Северо-Западный региональный центр банка ВТБ поздравляет вас с профессиональным праздником – Днем строителя!

Вы выбрали для себя один из труднейших и, пожалуй, самых ответственных видов профессий, которая вместе с тем приносит вам гордость за собственные результаты. Вы не останавливаетесь на достигнутых успехах, а после каждого завершенного объекта приступаете к новому. Возводя новые дома, дороги, современную инфраструктуру, вы создаете облик наших городов – то, что служит импульсом к дальнейшему развитию российских регионов и всей экономики.

Пусть все, что создано вами, прослужит многие века на благо жителей нашей страны! Желаем вам крепкого здоровья, совершенствования своего мастерства, реализации намеченных планов, новых свершений, уверенности в завтрашнем дне, благополучия родным и близким!

С уважением,  
Северо-Западный региональный центр банка ВТБ

8 (800) 200-77-99  
звонок по России бесплатный  
[www.szrcvtb.ru](http://www.szrcvtb.ru)

Банк ВТБ (ПАО)  
Генеральная лицензия Банка России № 1000

➔ По данным Минстроя РФ, в закон о долевом строительстве (214-ФЗ) осенью могут быть внесены изменения, сообщает «АСН-инфо». Первый вице-премьер Игорь Шувалов поручил создать при Минстрое России рабочую группу по подготовке предложений по изменению законодательства. В рабочую группу, которую возглавит замглавы Минстроя России Наталья Антипина, также войдут представители банковского сообщества и застройщиков.

➔ Окончание строительно-монтажных работ стадиона на Крестовском острове состоится 27 мая 2016 года, пишет «АСН-инфо» со ссылкой на вице-губернатора Петербурга Игоря Албина. Он отметил, что ФИФА на время чемпионата мира даст стадиону на Крестовском острове свое название, но оно перестанет действовать по окончании первенства. «А вообще я считаю, что название стадиону надо выбирать всем жителям Санкт-Петербурга, потому что это городской объект», – сказал господин Албин. Напомним, что строительство стадиона на Крестовском началось в 2007 году, после чего сроки завершения работ несколько раз переносились. Стоимость строительных работ оценивается в 38 млрд рублей. На строительство «Зенит-Арены» уже израсходовано 25 млрд рублей.

➔ Проволочки в части нормативно-правовых документов российских регионов мешают привлечению инвестиций в ЖКХ, сообщил глава Минстроя и ЖКХ Михаил Мень на совещании правительства с участием президента России. По его словам, основная проблема, которая сегодня замедляет эту деятельность, – это региональные проволочки. «Сегодня вся база сформирована, но вот в настоящее время лишь в 41 регионе завершена работа по утверждению схем теплоснабжения, водоснабжения. Без этих схем регионы не могут полностью работать с инвесторами и передавать в концессию», – цитирует слова господина Мень «АСН-инфо». Речь идет о нормативно-правовых документах в субъектах. По его словам, на этой неделе прошло селекторное совещание. «Был жесткий разговор с региональными руководителями. Надеемся, что ситуация эта пойдет на поправку», – добавил министр.

➔ Строительство производственной базы и фондохранилища Эрмитажа в Приморском районе оценено в 3 млрд 704 млн рублей. Это стартовая стоимость конкурса, о котором информирует «АСН-инфо» со ссылкой на сайт госзакупок. Заказчик – ФГБУК «Государственный Эрмитаж». Заявок ждут до 20 августа, их рассмотрение и оценка назначены на 27 августа 2015 года. На исполнение обязательств контракта отведено 1200 дней. Пятно застройки ограничено железной дорогой, земельным участком ООО «Тарекс», Школьной ул. и зданием предприятия общественного питания. Проект предусматривает строительство корпуса фондохранилища и Эрмитажной библиотеки. Подрядчику предстоит подготовить строительную площадку со всей инфраструктурой: пунктами охраны, подъездами, временными зданиями и сооружениями, инженерными сетями и прочим оборудованием согласно ПОС.

# Доходный «неформат»

**Роман Русаков** / Коммерческая недвижимость сегодня переживает не лучшие времена: все ее сегменты – и торговая, и офисная, и складская – стали менее востребованы у арендаторов, сроки окупаемости вложений в такие проекты резко выросли. Однако, как отмечают аналитики, в коммерческой недвижимости есть форматы, до сих пор не освоенные в России. ➔

На российском рынке коммерческой недвижимости появляется все больше новых форматов. Некоторые из них являются прямым заимствованием западного опыта, а некоторые – лишь его отражением в реалиях отечественного бизнес-пространства.

## Место для торжеств

В некоторых странах, например, получили распространение так называемые банкетные залы. Например, они достаточно популярны на Ближнем Востоке. В израильском городе Офаким с населением около 30 тыс. человек недавно открылся второй по счету комплекс площадью несколько тысяч квадратных метров. Как рассказал местный житель Александр Нильва, аренда таких залов, как правило, распланирована на полгода вперед – в них проводят юбилеи, свадьбы и прочие торжественные события. Компактные размеры страны позволяют привлекать арендаторов и из других городов, в то время как земля под строительство в окраинных городах значительно дешевле.

Маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент» Екатерина Беляева отмечает, что похожий формат есть и в России: «Такой формат, как «зал торжеств», уже существует в России в виде встроенных залов, как правило, расположенных рядом с дворцами бракосочетания, и также распланировано надолго вперед. Если говорить о строительстве новых капитальных сооружений, то в первую очередь надо также ориентироваться на территориальную локацию близ мест бракосочетания, тогда это будет востребовано. Грамотное расположение – первое, что гарантирует окупаемость таких проектов, и при грамотном подходе и наборе услуг и ежедневной загруженности срок окупаемости такого проекта – около 5-7 лет в зависимости от масштаба проекта. На частое посещение таких залов для проведения других мероприятий в условиях российского менталитета рассчитывать было бы сложнее, так как в крупных региональных городах есть огромный выбор различных заведений (кафе, рестораны, корабли, сдающиеся в аренду залы во дворцах) с учетом вкусов и предпочтений людей».

## Новые направления

«Один из интересных и нераскрытых западных форматов – это офисные гостиные, предоставляющие арендатору готовые офисы, для того чтобы немедленно приступить к работе при минимальных начальных капиталовложениях. Оснащение каждого офиса включает в себя мебель и оргтехнику, высокоскоростное подключение к Интернету, современную телекоммуникацию, а также – по желанию арендатора – профессионально оборудованную приемную с секретарем, переговорные и конференц-залы. Потребителями подобных услуг являются компании самых разных форматов и направлений деятельности. Объединяет их одно – стремление снизить производственные издержки и повысить доходность своего бизнеса. Рынок офисов «на час» в России еще не сформирован, однако в текущих экономических условиях снижение издержек – немаловажная вещь для российского бизнеса», – говорит марке-

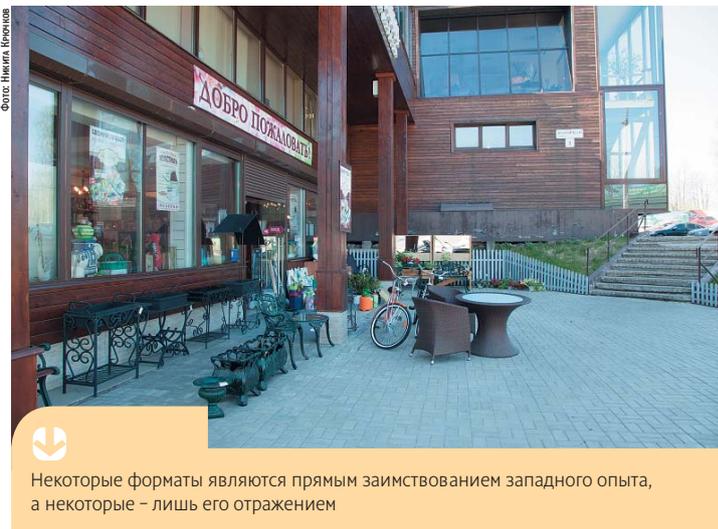


Фото: Никита Фролов

Некоторые форматы являются прямым заимствованием западного опыта, а некоторые – лишь его отражением

толог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент» Екатерина Беляева.

Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге, считает, что до сих пор не освоенным форматом в России остаются аутлет-центры, которых пока нет в Петербурге, хотя их появление и не за горами – первый такой объект появится уже в этом году. «В Петербурге пока нет качественных проектов сельскохозяйственных хабов, центров оптовой торговли, хотя такие проекты уже заявлены к реализации», – говорит господин Фадеев.

Еще один похожий западный опыт и та коммерческая ниша, которая в России не раскрыта, – это частные пансионаты для пожилых людей. В России 99% подобных пансионатов – это государственные учреждения, и только 1% частных пансионатов для престарелых, то есть по всей стране последних насчитывается 50 объектов, и они, как правило, элитные.

«Такой способ инвестирования для девелоперов, как строительство и эксплуатация частных пансионатов для пожилых людей, в отличие от Запада, для России не характерен. У нас в стране сложилось негативное отношение к домам престарелых, однако спрос на них очень большой. Поэтому если создать качественный продукт, то через десятилетия взгляд на дома престарелых может измениться, и этот сегмент будет более развит и востребован», – считает госпожа Беляева.

С ней согласен господин Фадеев: «Загородные поселки для пенсионеров – фор-

мат, который может быть востребован с точки зрения демографической ситуации, но который очень тяжело приживается ментально». Он также считает, что плохо представлены в Петербурге тематические парки, в особенности национальные тематические парки. Также слабо развит формат этнодеревни в Петербурге и ближайших пригородах.

## Риск некупаемости

Ольга Шарыгина, управляющий директор департамента управления активами NAI Bescap, отмечает, что формат можно рассматривать с функциональной и экспертной точек зрения: «Говоря об экспертных форматах, стоит отметить, что в России девелоперы до сих пор придерживаются классического подхода в архитектуре даже современных объектов, и какие-то эксперименты с внешним видом зданий не очень распространены. За рубежом много недвижимости, которая выглядит необычно, например, дом-банкнота в Литве (бизнес-центр Office Center 1000), здание библиотеки в Канзас-Сити, выполненное в виде книг, кривой и перевернутый дома в Польше, Sheep house (дом в виде овцы) в Новой Зеландии». По ее мнению, вероятной причиной отсутствия в России проектов с нестандартными экспертными решениями является страх инвесторов не окупить расходы, так как такие проекты требуют гораздо больших вложений, нежели при строительстве классических зданий.

## МНЕНИЕ



**Тимур Нигматуллин, финансовый аналитик ИК «Финанм»:**

➔ – Я не думаю, что в обозримом будущем в России и Санкт-Петербурге в частности станут популярными новые форматы коммерческой недвижимости. Дело в том, что, несмотря на быстрые темпы роста розничных сетей, проникновение в РФ современных форматов торговли значительно отстает от развитых, но и от развивающихся стран. Таким образом, пока не произойдет насыщение рынка традиционными современными форматами торговли (сетевые магазины «у дома», гипермаркеты и т. п.), не стоит ждать эволюции форматов коммерческой недвижимости.

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
**СТРОИТЕЛИ**  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ  
СРО-С-093-30112009

## *Уважаемые партнёры – работники строительной отрасли!*

*От лица коллектива НП «Строители Ленинградской области»  
хочу поздравить всех коллег и партнёров, всех работников  
строительной отрасли с профессиональным праздником  
и поблагодарить за ваш нелегкий труд!*

*В день праздника позвольте от всей души поблагодарить вас,  
уважаемые коллеги, за профессионализм, ответственность,  
за созидательную работу, в которой есть частица вашей души  
и вашего таланта.*

*Низкий поклон и слова особой признательности в этот праздничный  
день ветеранам отрасли. Именно благодаря им на протяжении многих  
лет главными приоритетами строителей Ленинградской области  
остаются надёжность, качество, развитие потенциала  
и сохранение традиций.*

*Желаю вам, уважаемые коллеги, экономической стабильности  
на ваших предприятиях, уверенности в своих силах, пусть ваш труд  
приносит вам только успех и радость. Крепкого здоровья вам  
и вашим близким, счастья, удачи и больших успехов в жизни!*

*С праздником вас, дорогие друзья!*

*Директор СРО НП «Строители Ленинградской области»  
Владимир Борисович Кобзаренко*

# «Повышение качества работ в отрасли плодотворно скажется на уровне доверия к кадастровым инженерам»

**Екатерина Костина** / С 15 по 18 июня 2015 года в Иркутске состоялся IV Всероссийский съезд кадастровых инженеров, где основной темой для обсуждения стали изменения профильного законодательства. Предложения делегатов съезда были оформлены в итоговую резолюцию и будут представлены в виде законодательных инициатив. О том, как различные поправки в нормативные акты повлияют на работу кадастровых инженеров, в интервью газете «Строительный Еженедельник» рассказал Алексей Лебедев, председатель совета ассоциации «Сообщество кадастровых инженеров». ➔

– Госдума РФ в первом чтении приняла законопроект № 664656-6 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ в части совершенствования деятельности кадастровых инженеров». Как повлияет принятие данного законопроекта на работу кадастровых инженеров?

– В рамках съезда мы выступили с рядом предложений, которые были включены в итоговую резолюцию и будут в ближайшее время рассмотрены Министерством экономического развития, Агентством стратегических инициатив и Росреестром для формирования соответствующей законодательной инициативы. В первую очередь должен отметить, что мы согласны с направлением, в котором движется законодатель. Новая норма четко обозначит права и обязанности кадастрового инженера, регламентирует возможность приостановки действия квалификационного аттестата и ужесточит контроль над качеством работ и соблюдением стандартов в области кадастровой деятельности. Одна из наиболее важных целей, которую преследовали разработчики, – улучшить качество сведений об объектах недвижимого имущества в государственном кадастре недвижимости. А достигнуть этого можно только путем улучшения качества услуг, оказываемых кадастровыми инженерами.

– Какие конкретные новые требования к кадастровым инженерам, к их работе на рынке будут предъявляться после того, как новый законопроект будет принят и вступит в силу?

– Одно из основных нововведений – это установление дополнительных квалификационных требований к кадастровому инженеру. Это наличие высшего профильного образования или дополнительного профессионального образования на базе высшего и опыта рабо-



ты не менее двух лет в качестве помощника кадастрового инженера. Еще одно важное нововведение – это обязательное, не реже одного раза в три года, обучение по дополнительной профессиональной программе повышения квалификации для кадастровых инженеров (данные программы должны быть разработаны при активном участии СПО). Например, мы как ассоциация «Сообщество кадастровых инженеров» для обеспечения образовательных потребностей наших членов заключили комплексное соглашение о сотрудничестве с Санкт-Петербургским государственным архитектурно-строительным университетом (СПбГАСУ) – одним из лидеров системы дополнительного профессионального образования Северо-Западного региона России.

– Какую роль в этом процессе будут играть саморегулируемые организации, в частности ассоциация «Сообщество кадастровых инженеров»?

– В законе предусмотрено обязательное членство в саморегулируемых организациях в сфере кадастровой деятельности с 1 января 2016 года. СПО, по задумке законодателя, станет дополнительным гарантом поддержания высокого уровня квалификации и, соответственно, качества оказываемых кадастровым инженером услуг. Нам всем известно, что ст. 6 Федерального закона от 1 декабря 2007 года № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» в качестве основной функции и обязанности СПО определена организация профессионального обучения и аттестации

ее членов. Рассматривая практику применения данного положения в смежных областях, таких как проектирование или изыскания, выдача СПО допуска на право ведения тех или иных работ означает, что саморегулируемая организация берет на себя контроль уровня профессиональной подготовки членов сообщества, а также отслеживает повышение ими профессиональной квалификации.

Кроме того, законопроектом планируется возможность досудебного обжалования решения органа кадастрового учета, ответственность за осуществление которого будет возложена на специальные комиссии, созданные также в рамках СПО.

Также планируется разработка дополнительных нормативных актов, предусматривающих передачу отдельных функций регулирования в области кадастровых отношений саморегулируемым организациям и Национальной палате кадастровых инженеров.

Специалистами ассоциации на регулярной основе проводятся заседания круглых столов и семинары по разъяснению законодательных новшеств. В августе и сентябре мы запланировали несколько подобных встреч по текущим нововведениям для кадастровых инженеров, застройщиков, работников банковского сектора и т. д. В том числе один из семинаров посвятим разъяснению положений нового Федерального закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», который вступает в силу с 1 января 2017 года и определяет правовые основания создания единой федеральной системы в сфере государственной регистрации прав на недвижимость и кадастрового учета. Будем рады видеть на них всех читателей «Строительного Еженедельника». Вся информация о планируемых мероприятиях можно узнать на нашем сайте: [www.sroaski.ru](http://www.sroaski.ru).

## Гатчина превращается в курорт



Перед командой GATCHINA GARDENS поставлена задача продвижения культуры активного отдыха

**Татьяна Крамарева** / На территории создающегося в Гатчинском районе всепогодного курорта GATCHINA GARDENS открылся парк семейного отдыха. Открытие первой очереди курорта запланировано на лето 2016 года.

Как рассказали в компании «Гатчинская гольф-деревня», дочерней структуре шведской инвестиционной группы CastorX Capital, парк свободного доступа на берегу реки Суйды – подарок инвесторов жителям и гостям Гатчинского муниципального района. Площадь парка равна 10 га,

здесь создан панорамный «гольф»-ландшафт, подготовлены прогулочные дорожки и детские площадки. Территория благоустроена для семейного отдыха и занятий спортом. Стоит отметить, что площадь открывшегося парка составляет менее 2% от общей площади будущего курорта GATCHINA GARDENS (620 га). Это самый крупный всепогодный курорт не только на Северо-Западе, но и в целом в Европе: расчетные параметры туристического потока – более 600 тыс. человек в год. «В нашем регионе и в Европе развивали отдельную туристическую отрасль

и отдельно жилищное строительство. Нам здесь земельный ресурс позволил совместить это все. Проект представляет собой систему парков, соединенных искусственными водоемами, с полной жилой и социальной инфраструктурой», – рассказала Наталья Осетрова, генеральный директор ООО «Гатчинская гольф-деревня». Социальная инфраструктура предполагает, к слову, наличие спортивных объектов и объектов лечебно-оздоровительного назначения. Общий объем частных инвестиций в проект составит около 3 млрд USD. Как отметила Елена Любушкина, глава администрации Гатчинского района и Г. Гатчина, курорт «необычно стартует». «Обычно строят сначала

те объекты, которые дают прибыль. А здесь создан объект, который подчеркивает социальную значимость проекта», – прокомментировала она. Важно также, что инвесторы и девелопер нацелены на сотрудничество с районной властью в решении ряда проблем территории. «Они готовы вместе с нами рассмотреть в рамках государственно-частного партнерства строительство очистных сооружений, которые послужили бы и реализации этого проекта, и обновлению нашей инфраструктуры, прилегающей к Вырицкому городскому поселению», – сообщила Елена Любушкина. Кроме того, проект будет способствовать увеличению численности населения Гатчинского района.

# Аннино разобралось с «аварийкой»

**Максим Шумов** / Власти Ленинградской области досрочно завершили первый этап программы расселения аварийного жилья в МО Аннинское сельское поселение стоимостью 20,4 млн рублей, ключи от квартир получили 14 семей. Всего в рамках первого этапа до конца 2016 года будет расселено 2,7 тыс. человек из 230 аварийных домов.

Торжественное вручение ключей участникам программы расселения аварийного жилья на территории Аннинского сельского поселения состоялось 10 июля. Ключи от новых квартир в доме, строительство которого ЗАО «47 ТРЕСТ» завершило в мае 2015 года, новоселам вручал вице-губернатор Михаил Москвин. 14 семей получили подарки от местных властей, а первым в новый дом запустили рыжего кота.

«Программа расселения в Ленинградской области выполняется без сбоев, Аннино – пионер по ее реализации. Мы договорились, что администрация будет выделять участки для строительства жилья и для других социальных программ», – сказал Михаил Москвин.

Муниципальное образование Аннинское сельское поселение является участником этапа 2015-2016 годов региональной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Ленинградской области в 2013-2017 годах». Общий объем финансирования этого этапа программы составит 1,5 млрд рублей, в том числе 546 млн – средства Фонда ЖКХ.

В соответствии с условиями программы, завершение первого этапа – ноябрь 2016 года, однако Аннинское сельское поселение первым из 42 муниципальных образований, участвующих в данном этапе, завершило реализацию программы



Аннино первым из 42 муниципалитетов завершило реализацию программы

на своей территории. На эти цели было израсходовано 20,4 млн рублей. Таким образом, с переселением граждан из аварийного дома в д. Иннолово муниципальное образование полностью расселило весь жилищный фонд на своей территории, признанный аварийным до 1 января 2012 года. По словам вице-губернатора, всего в Аннино осталось 12 человек, которые живут в домах, признанных аварийными. Они будут расселены в следующий, заключительный этап программы.

Отметим, программа переселения граждан из аварийного жилья, рассчитанная до 2017 года, стартовала в регионе в 2013 году. За этот период в программе примут участие 97 муниципальных образований. Всего планируется расселить 941 аварийный дом (признанный аварийным до 1 января 2012 года), где проживают более 12,2 тыс. человек.

В 2015 году должно быть построено 38 новых домов для переселенцев, в 2016 году – 45 домов.

## МНЕНИЕ



**Михаил Зарубин,**  
генеральный директор  
ЗАО «47 ТРЕСТ»:

– Это мероприятие было обставлено очень грамотно и красиво – область решает проблемы переселенцев, а «47 ТРЕСТ» принимает в этом активное участие. Однако для нас как для участников процесса все было не так уж радужно. Содействие переселенцам мы оказали за счет собственной упущенной прибыли. Сегодня нет в Санкт-Петербурге такой цены – 36 тыс. рублей за «квадрат». На эти условия мы пошли только лишь потому, что еще 2-3 года назад хорошие участки вблизи границы с городом отсутствовали на торгах. Даже в таком маленьком доме (три этажа, всего 23 квартиры) заявленная областью цена существенно ниже рынка, и убыток составил 12 млн рублей. Спасет нас то, что на земельном участке находятся еще два дома. Если бы был один – никто в здравом уме на такой конкурс не пришел бы. А так мы рассчитываем закрыть недостачу по первому дому, чуть повысив цену на остальные два. Каким будет итог, сообщу по окончании работ.

214-ФЗ

# КВАРТИРЫ В АННИНО

## ЖК «АПРЕЛЬ» 3 км от СПб

Завершение строительства – IV квартал 2015 года

АКЦИИ • СКИДКИ • РАССРОЧКА

# от 62 ТЫС. руб./кв.м

940-10-05 940-40-25

[www.trest47.ru](http://www.trest47.ru)



## С Днем строителя!

### Дорогие друзья!

Примите от имени правительства Ленинградской области искренние поздравления с Днем строителя!

Не случайно этот профессиональный праздник отмечается столь широко: от успешной работы строителей зависит очень многое и в жизни региона, и в жизни отдельного человека.

Каждый новый дом, новый социальный, промышленный, инфраструктурный объект – это и новые рабочие места, и новые заказы для смежных секторов экономики, и новая комфортная, благоустроенная среда, в которой приятно жить и трудиться.

Работу всех настоящих профессионалов строительной отрасли – от архитектора до каменщика – отличают ответственность и неравнодушие. И пусть эти качества всегда будут присущи тем, кто возводит новые жилые комплексы, школы, больницы, заводы, фермы, порты, десятки других важнейших объектов в Ленинградской области.

Успехов нашим строителям, счастья и благополучия их семьям!

*Временно исполняющий обязанности губернатора  
Ленинградской области Александр Дрозденко*

### Дорогие друзья!

От имени Комитета по строительству Ленинградской области и от себя лично примите искренние поздравления с профессиональным праздником – Днем строителя!

Еще 10 лет назад сложно было представить, насколько масштабные объемы жилищного и социального строительства будет демонстрировать Ленинградская область. Сегодня 47-й регион занимает второе место по объемам введенного жилья среди субъектов Северо-Западного федерального округа. Благодаря опыту и высочайшему профессионализму строителей в регионе решаются колоссальные по важности социальные проблемы.

В наших руках неограниченные возможности для экономического подъема как предприятий строительного комплекса, так и в целом Ленинградской области. Велика доля отрасли по налоговым поступлениям в областной бюджет, что является основой стабильности в регионе, его дальнейшего планомерно развития.

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

### Уважаемые коллеги!

Примите самые искренние и сердечные поздравления с Днем строителя!

В наследство нам досталось множество шедевров архитектуры: уникальные ансамбли Гатчины, Выборга, Тихвина. И обозначив сегодня курс на гармоничное градостроительное развитие Ленобласти, мы взяли на себя коллективную ответственность за каждый новый объект в нашем регионе.

От души желаю всем строителям Ленинградской области безупречного профессионального вкуса, безукоризненного соблюдения действующего профильного законодательства, крупных проектов, щедрых и надежных деловых партнеров. И пусть в ваших домах царят любовь и счастье!

*С уважением, вице-губернатор Ленинградской области  
по строительству М.И. Москвин*

### Коллеги!

В канун профессионального праздника я от души поздравляю представителей всех строительных специальностей. Труд каждого из нас – это новый штрих к архитектурному облику Ленинградской области. Искренне верю, что с каждым годом архитектурный облик нашего региона будет только хорошесть.

Желаю всем работникам областного строительного комплекса профессиональных успехов, позитивного настроения, уверенности в собственных силах и финансовой стабильности!

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

### Коллеги! Друзья!

От души поздравляю всех с нашим профессиональным праздником – Днем строителя!

Строительство – это развитие экономики, формирование необходимой для жизни инфраструктуры, это уютные дома и светлые производственные корпуса, скоростные дороги и надежные мостовые сооружения. Каждый строитель – творец, и каждый в ответе за все, что построил.

В канун праздника желаю всем коллегам здоровья, процветания, гармонии с окружающим миром и счастья!

*С уважением, президент ЛенОблСоюзСтрой Г.И. Богачев*

### Коллеги! Друзья!

Примите искренние поздравления с Днем строителя!

Праздник работников строительной отрасли по праву входит в число отмечаемых наиболее широко. От созидательного труда строителей зависит не только то, в каких условиях мы будем жить, но и то, какие идеи и чувства будут навеивать окружающий нас мир. Безопасность, комфорт и эстетичность важны и в жилищном, и в промышленном строительстве, и при возведении инфраструктурных объектов. В канун Дня строителя желаю всем работникам регионального строительного комплекса и далее следовать в своей работе принципам профессионализма. И конечно, желаю крепкого здоровья и счастья!

*С уважением, вице-губернатор Ленинградской области  
по ЖКХ и транспорту Ю.В. Пахомовский*

### Друзья!

От всего сердца поздравляю вас с профессиональным праздником!

Созидательный труд, результаты которого видны всем, заслуживает большого уважения со стороны как всего общества, так и каждого отдельного человека. Спасибо, что вы вкладываете душу в то, что создаете, строите будущее уже сегодня.

Желаю вам больших успехов, крепкого здоровья, оптимизма, и пусть все будет кирпичик к кирпичику!

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

### Уважаемые коллеги!

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

В этот замечательный день желаем Вам неиссякаемой энергии, стабильности, плодотворной работы и интересных проектов!

Стройте самые смелые планы – они обязательно сбудутся!

*Начальник ГАУ «Леноблгосэкспертиза»  
А.А. Саенко*



## Друзья! Коллеги!

## Примите искренние поздравления с Днем строителя!

**От имени коллектива ЗАО «Трест № 68» и от себя лично желаю всем вам – партнерам, заказчикам, коллегам, представителям самых разных строительных специальностей – профессионального роста, неиссякаемой увлеченности своим делом, энергии для воплощения всего задуманного и формулирования новых, не менее масштабных планов. И конечно, желаю вам и вашим родным здоровья, благополучия и уверенности в завтрашнем дне!**

С уважением, генеральный директор ЗАО «Трест № 68», заслуженный строитель России А.Н. Быков



ТРЕСТ №68

## УВАЖАЕМЫЕ КОЛЛЕГИ!

С большим удовольствием поздравляем всех строителей с профессиональным праздником!

Строительство было, есть и будет одной из самых динамично развивающихся отраслей экономики России. Строители вносят бесценный вклад в формирование современного городского облика, воплощают в жизнь самые смелые задумки архитекторов и проектировщиков, дают возможность людям жить в новом, комфортном жилье.

От всего сердца желаем вам счастья, удачи и новых проектов!

**КОЛЛЕКТИВ КВАРТАЛ 17А**

РЕКЛАМА

Уважаемые партнеры, коллеги и друзья!  
Примите самые искренние поздравления с профессиональным праздником –

### ДНЁМ СТРОИТЕЛЯ!

Всем представителям этой замечательной профессии желаю профессиональных успехов, интересных проектов и стабильного развития, а самое главное – никогда не утрачивать чувство гордости за одну из самых прекрасных профессий на земле! Крепкого здоровья, благополучия вам и вашим семьям, а в ваших домах всегда пусть будет тепло и уютно!

С уважением, генеральный директор  
ООО «Киришский ДСК» В.В. Кокшаров

КИРИШСКИЙ ДОМОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМБИНАТ

РЕКЛАМА

## ПОДПИШИСЬ!

Проверено временем!  
Необходимо каждому профессионалу!



Подробная информация по тел. 605-00-50  
podpiska@asninfo.ru

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ**  
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

РЕКЛАМА

**1 августа**

**Виктор Эвальдович ГЕШЕЛЕ,**  
глава администрации Кизисетского района Ленинградской области

**8 августа**

**Максим Алексеевич АДАМЮК,**  
генеральный директор ООО «Лидер»

**13 августа**

**Наиль Гусупович КИКИЧЕВ,**  
генеральный директор АО «Трест Ленгазтеплострой»

**14 августа**

**Владимир Васильевич КОКШАРОВ,**  
генеральный директор ООО «Киришский ДСК»

**17 августа**

**Станислав Самвелович ДАНЕЛЯН,**  
генеральный директор ГК «Арсенал-Недвижимость»

**23 августа**

**Виталий Владимирович ЖДАНОВ,**  
председатель Комитета по строительству Администрации Ленинградской области



Не забыть поздравить с Днем рождения!

Более подробную информацию смотрите на сайте [www.asninfo.ru](http://www.asninfo.ru)

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ**  
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

РЕКЛАМА

## ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ ЖИЛИШНЫЙ ПРОЕКТ

**3-4 октября** 11<sup>00</sup>-19<sup>00</sup> **СКК**  
М Парк Победы

НА ВЫСТАВКЕ:

**СКИДКИ**  
НА КОТТЕДЖИ,  
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ  
ГОРОДСКАЯ, ЗАГОРОДНАЯ, ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

БЕСПЛАТНЫЙ БИЛЕТ НА САЙТЕ  
ЖИЛПРОЕКТ.РФ



Организаторы: Ассоциация «Жилищный проект», Ассоциация «Жилищный проект»  
Генеральный партнер - 2015: АЗВЕКС, ЦСБ  
Стратегический партнер - 2015: ЦСБ  
Официальный спонсор - 2015: NORMANN, ГЛАВСТРОЙ-СП  
Генеральный спонсор форума: СТРОИТЕЛЬНЫЙ  
Стратегические медиапартнеры: СТРОИТЕЛЬНЫЙ, ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК, СТРОИТЕЛЬНЫЙ, ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

0+

РЕКЛАМА

# Законодательный задел на осень

**Максим Шумов** / В ходе окружной конференции НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу представители профессионального сообщества рассмотрели сразу несколько законопроектов, которые могут быть рассмотрены Госдумой РФ уже в осеннюю сессию. Реформа ждет механизм госзакупок подрядных работ в сфере строительства, а рекламная деятельность СРО будет отрегулирована. ➔

В Санкт-Петербурге состоялась окружная конференция членов Ассоциации «Национальное объединение строителей» под руководством координатора Алексея Белоусова. На мероприятии присутствовали 30 из 32 саморегулируемых организаций. «Мы традиционно встречаемся в канун Дня строителя, чтобы подвести итоги работы строительного комплекса города», – открыл конференцию господин Белоусов.

Координатор зачитал доклад о реализации региональной «дорожной карты» по улучшению предпринимательского климата в сфере строительства. «К сожалению, в Санкт-Петербурге ситуация по количеству административных процедур и барьеров в строительстве оставляет желать лучшего», – отметил Алексей Белоусов. Он напомнил, что год назад в рамках ПМЭФ-2014 Агентство стратегических инициатив подвело итоги мониторинга субъектов РФ по уровню комфорта ведения деловой активности, и Петербург занял в этом списке предпоследнее место. В этом году ситуация поменялась (была изменена методология ведения рейтинга – прим. ред.), но и сейчас в городе насчитывается более сотни процедур, которые необходимо пройти строителям в процессе от получения аренды или покупки пятна и до выхода на строительную площадку. Застройщики вынуждены стоять в очередях в кабинеты чиновников, искать подходы, договариваться. Но в итоге эти процедуры все равно занимают около 1500 дней, то есть более трех лет. Зарегулированность отрасли ведет к тому, что члены СРО не получают тех денег, которые могли бы заработать, принимая участие в конкурсах на подряд.

## Расставляя нормы

В первую очередь «дорожная карта» направлена на градостроительное нормирование, пояснил Алексей Белоусов. Полтора года назад были приняты Региональные нормативы градостроительного проектирования, которые определили, какой объем социальных объектов и дорог должен быть предусмотрен в рамках возводимого жилья. Эти нормы во многом не устроили застройщиков, в первую очередь в связи с вопросом строительства социальных объектов, которые девелоперы вынуждены были, по сути, возводить самостоятельно. Позже РНП стали утверждаться не городским законом, а постановлением правительства города, что дало застройщикам возможность прописать в «дорожной карте» свое видение этих норм. В частности, застройщики предложили увеличить норматив жилищобеспеченности с 28 «кв.м на человека» до 32. Этот показатель учитывает плотность жителей в новых домах – чем больше норма, тем меньше плотность, а следовательно, и меньше объем социальной инфраструктуры.

Не устроило застройщиков и прописанное в РНП нормирование по принципу «одной гребенки». Профсоюз строителей настаивает, чтобы при разработке норм учитывалась специфика территорий –



Алексей Степаненко пригласил коллег обсудить законопроект о госзакупках в строительстве 5 августа в Москве

состав населения, плотность и особенность застройки. «В нашем предложении по корректировке РНП мы выделили зоны исторического центра, массовой застройки и зону невоенных территорий. Понятно, что нормативы в этих зонах должны отличаться – если в центре жилищобеспеченность доходит до 40 кв. м, то на невоенных территориях, тут мы согласимся с КГА, норма должна быть 28 кв. м или даже меньше», – поясняет господин Белоусов. – Нам Смольный дал время до 3 августа, к этому сроку мы окончательно сформируем и внесем наши предложения».

## Зарегулированность отрасли ведет к тому, что члены СРО не получают тех денег, которые могли бы заработать

Еще одним разделом «дорожной карты» стало сокращение количества административных процедур в рамках согласования проектов планировки территорий. По словам Алексея Белоусова, на данный момент это самое бюджетное с точки зрения материальных и временных затрат мероприятие. Координатор рассказал, что правительство города пообещало внести в постановление № 438 о взаимодействии органов власти при подготовке ППТ норму, согласно которой КГА должен стать «единым окном», куда бы застройщики обращались за согласованием проектов планировки. Все процессы предлагалось запараллелить – комитет сам должен был рассылать документацию по ведомствам и собирать утвержденные акты. В этом случае сократились бы как минимум 12 процедур, каждая из которых длится по 30 дней. Однако такая схема работы КГА в постановление так и не была включена, и теперь застройщики снова выступают с такой инициативой в рамках «дорожной карты».

## Законы в помощь

На окружной конференции были затронуты и вопросы совершенствования законодательства, напрямую или косвенно влияющие на деятельность саморегулируемых организаций. Так, заместитель исполнительного директора НП «Межрегиональное объединение организаций железнодорожного строительства» Алексей Степаненко рассказал о концепции нового федерального законопроекта «О закупках подрядных работ в сфере строительства для государственных и муниципальных нужд, а также

нужд отдельных юридических лиц». Закон призван отрегулировать отношения, связанные с закупкой для госнужд подрядных работ по выполнению инженерных изысканий, проектирования, строительства, реконструкции, капремонта. Среди целей закона – обеспечение эффективности закупок подрядных работ, обеспечение гласности и прозрачности осуществления закупок, предотвращение коррупции.

Как рассказал господин Степаненко, законопроект прошел три стадии общественного обсуждения и собрал все возможные замечания. Сейчас концепция поступила в комитет Госдумы по земельным отношениям и строительству и одновременно проходит экспертизу НОСТРОЙ. Предполагается, что на рассмотрение Госдумы законопроект выйдет в рамках осенней сессии. «Законопроект очень важен именно для строительной отрасли, – говорит господин Степаненко. – Есть ряд моментов, которые упущены в № 44-ФЗ и № 223-ФЗ, о закупках госкорпораций».

Это вопрос формирования начальной и минимальной цены контракта, особенно заключения договоров строительного подряда, обоснования для снижения цены в конкурентной среде и многое другое.

По словам эксперта, уже получено заключение ФАС и Минэкономразвития по концепции. «В целом реакция неоднозначная – ведомства согласны с тем, что в процедуре госзакупок надо что-то менять, но они возражают против отдельного законопроекта. Логика федералов такая: если мы примем отдельный акт, тогда для каждой отрасли придется выпустить по отдельному закону о закупках», – рассказал господин Степаненко. По его словам, программа-максимум у инициаторов законопроекта – оформить закупки в строительстве в отдельный закон. Программным минимумом – включить отдельное положение в 44-й и 223-й федеральные законы.

Эксперт добавил, что 5 августа в рамках мероприятия ко всероссийскому Дню строителя пройдет круглый стол, посвященный типовым контрактам в строительстве. Там, помимо прочего, состоится обсуждение этого закона с участием разработчиков, представителей госкорпораций, депутатов. Он пригласил членов окружной конференции поучаствовать в обсуждении инициативы.

## Без рекламы на столбах

Еще одной законодательной новеллой, которую члены окружной конференции приняли к сведению, стало предложение дополнить № 38-ФЗ «О рекламе» отдельной статьей, посвященной рекламе деятельности саморегулируемых организаций. Дмитрий Желнин, заместитель руководителя аппарата НОП, рассказал, что в настоящее время федеральный закон не содержит норм, регулирующих распространение рекламы деятельности СРО. Вместе с тем сегодня на рынке консультационных услуг появилось большое количество компаний, предлагающих упрощенный порядок вступления в СРО, возможность оформления допусков с расщоткой членских взносов и сезонных допусков. Проще говоря, рынок переполнен рекламой «коммерческих» СРО и их посредников. «По простому запросу в «Яндексе» о покупке допуска вываливается миллион ссылок на соответствующие ресурсы. Все наши попытки обратить на это внимание правоохранительных органов и ФАС ни к чему не привели», – сетует господин Желнин. Чтобы очистить информационное поле от недобросовестной рекламы, разработчики предлагают следующее: рекламировать свои услуги СРО должны только своими силами. Любая посредническая деятельность будет запрещена. Сами рекламные материалы будут включать в себя наименование саморегулируемой организации, сведения о включении СРО в госреестр (в том числе дата включения и регистрационный номер записи) и, наконец, адрес сайта СРО в Интернете с включением доменного имени, право на который принадлежит СРО. Помимо этого, предлагается установить общий для всех СРО запрет на рекламу условий вступления в организацию, условий получения допусков и информации о членских взносах. Ожидается, что законопроект также будет подан на рассмотрение парламентариев в осеннюю сессию. Несколько депутатов уже согласились вынести его от своего имени.

цифра

на 65 дней

должна сократиться продолжительность согласования ППТ согласно «дорожной карте»

**РЕМИКС**

Уважаемые друзья, коллеги и партнеры!

От имени всех сотрудников компании **РЕМИКС** и от себя лично поздравляю вас с главным профессиональным праздником – **ДНЕМ СТРОИТЕЛЯ!**

Желаем новых масштабных проектов, стабильного финансирования и успехов во всех начинаниях!

Генеральный директор ООО «Ремикс» Волков А.С.

## За цветными отделочными материалами в РЕМИКС!

Кузенкова Александра / Компания РЕМИКС, один из ведущих производителей сухих строительных смесей, продолжает активно развивать направление цветных отделочных материалов. Цветные фактурные штукатурки и цветные кладочные смеси РЕАЛ, мозаичные разноцветные штукатурки WallMix от РЕМИКС уже завоевали строительный рынок, поскольку совмещают в себе удобство в применении, качество и декоративность. С помощью цветных материалов РЕМИКС можно воплотить эффектные идеи по оформлению фасада и интерьера.

В загородном строительстве, при оформлении ресторанов и кафе, при отделке офисов, общественных зданий, помещений школ, детских садов, магазинов и других интерьеров цветные отделочные материалы являются простым и экономичным решением. Обыкновенная кирпичная кладка с цветной кладочной смесью сама по себе становится красивой и не требует никакой дополнительной отделки. Сочетание темного кирпича или камня с контрастной кладочной смесью – интерьер ресторана готов!

Компания РЕМИКС сейчас выпускает палитру из 12 цветов кладочных смесей РЕАЛ, 6 цветов штукатурки «Короед РЕАЛ» и 6 цветов штукатурки «Шуба РЕАЛ». РЕМИКС предлагает строителям два варианта применения текстурных штукатурок «Шуба» и «Короед»: можно нанести традиционную цементную белую штукатурку и покрыть краской в два слоя, а можно воспользоваться готовой цветной штукатуркой, в которую уже добавлен пигмент и окрасить в один слой краской, подобранной в цвет. В линейку РЕАЛ входят фактурные штукатурки следующих цветов: бежевый, кофе с молоком, розовый, мятный, серый. Выбор цветных кладочных смесей РЕАЛ больше, в палитре есть даже оранжевая, желтая и зеленая кладочные смеси. По нашему опыту, эти смеси очень хороши для отделки кафе и ресторанов. Компания РЕМИКС является основным поставщиком фракционированного кварцевого песка на рынок Санкт-Петербурга. Организация производственного участка по полимерному окрашиванию песка позволила нам открыть направление цветных песков и мозаичных штукатурок. Сейчас цветные пески РЕМИКС применяются

для устройства спортивных покрытий, детских площадок, конных полей, ландшафтных работ, интерьерного дизайна, детского творчества. Фасадные мозаичные штукатурки WallMix состоят из смеси окрашенных цветных песков. Компания РЕМИКС предлагает покупателям около 30 готовых цветовых решений штукатурок. Штукатурки WallMix – это один из самых интересных продуктов компании РЕМИКС. Эти штукатурки готовы к употреблению, очень прочны, антивандальны, климатустойчивы и при этом необычайно декоративны. Мы считаем направление цветных отделочных материалов перспективным, поскольку при современных темпах строительства именно готовые цветные материалы позволяют добиваться декоративного эффекта при минимальных экономических, трудовых и временных затратах. Наши инновационные материалы качественные и удобны в применении. Компания РЕМИКС призывает строителей и клиентов смелее и активнее применять цветные отделочные материалы. Давайте жить в ярких и красивых домах!

[www.re-mix.ru](http://www.re-mix.ru)  
8 (812) 244-40-07

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ: МИНИСТЕРСТВО РОССИИ, МОСКОВСКОЕ ОБЛАСТНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ЭКОНОМИКИ И ПРОМЫШЛЕННОСТИ, АССОЦИАЦИЯ ИНВЕСТИТОРОВ МОСКВЫ, ГИДА, ARE

**PROESTATE®**  
IX Международный инвестиционный форум по недвижимости

7-9 СЕНТЯБРЯ | Москва, Конгресс Парк Radisson Royal Hotel Moscow

ПАРТНЕРЫ: YIT рад, СТРОИТЕЛЬНЫЙ, АСН ИНФО

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ДЕЛОВОЙ ПАРТНЕР ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ И СЕВЕРО-ЗАПАДУ: СТРОИТЕЛЬНЫЙ, ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР: АСН ИНФО

#proestate #proestate2015 WWW.PROESTATE.RU +7 (495) 651 61 05

Государственный жилищный форум  
**САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ВСЕРОССИЙСКИЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОНГРЕСС**

30 сентября – 2 октября  
ОТЕЛЬ «ПАРК ИНН ПРИБАЛТИЙСКАЯ»

ГЛАВНЫЕ ТЕМЫ

- Жилищное строительство
- Риэлторский бизнес
- Ипотечное кредитование
- Информационные ресурсы

1 500 участников  
40 мероприятий  
250 докладов

РЕГИСТРАЦИЯ НА САЙТЕ: [жилконгресс.рф](http://жилконгресс.рф) +7 (812) 325-06-94  
Предусмотрено платное и бесплатное участие

Стратегические медиапартнеры: СТРОИТЕЛЬНЫЙ, АСН ИНФО

ОПТИМАТОР: АСН ИНФО, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР - 2015: АЗВЕКС, СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ПАРТНЕР - 2015: ЦДС, ОФИЦИАЛЬНЫЙ СПОНСОР - 2015: NORMANN, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ СПОНСОР ФОРУМА: ГЛАВСТРОЙ-СП

# Стародачная история

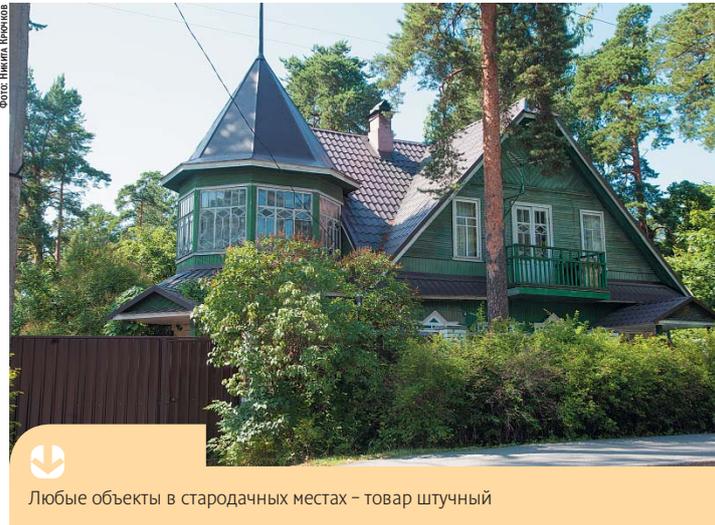
**Татьяна Елекоева** / Иметь свой загородный дом в Курортном или Всеволожском районе под Петербургом всегда было престижно. Однако суммы, которые сегодня требуют собственники за свои наделы с историческим прошлым, удивили бы даже писателей-фантастов, которые тоже когда-то имели дачи в этих местах. ➔

Между тем земля и коттеджи в стародачных поселках уже вряд ли когда-нибудь будут дешевле. По словам председателя совета директоров АРИН Андрея Тетюша, любые объекты в стародачных местах в пригородах Северной столицы – товар штучный, который стоит очень дорого и настолько редко поступает в открытую продажу, что даже не выделяется как самостоятельный сегмент загородной недвижимости Петербурга.

## Там Мандельштам и Горький бродят

«Почти все окружающие Петербург населенные пункты на удалении до 50 км развивались как дачные места дореволюционной царской столицы. Но наиболее известными и популярными можно считать примерно два десятка», – рассказывает генеральный директор агентства недвижимости «Проголь» Людмила Юшина. К самым же модным и дорогим стародачным местам прежде всего можно отнести поселки, расположенные на Карельском перешейке, – Репино, Комарово, Зеленогорск, Юкки и Токсово, которые продолжали активно развиваться в советское время.

Домовладения в этих местах представлялись представителям элиты того времени – деятелям науки, культуры, искусства, профессорско-преподавательскому составу, партийной номенклатуре и т. п. В Комарово, например, любили отдыхать Дмитрий Шостакович, Анна Ахматова, братья Стругацкие и Евгений Шварц, а в Репино имели дачи Осип Мандельштам, Иван Бунин, Федор Шалапин, Исаак Бродский, Леонид Андреев и Максим Горький. «Эти локации исторически аккумулировали пристрастия многих поколений, – считает директор департамента жилой недвижимости компании Colliers International в Санкт-Петербурге Элиза-



Любые объекты в стародачных местах – товар штучный

вета Конвей. – И со временем они несколько не ухудшились, а наоборот, только продолжают улучшаться, в частности за счет высокого уровня необходимой для загородного проживания инфраструктуры».

## За ценой не постоим

Цена земельных участков, которые с каждым годом все меньше попадают в продажу, растет в геометрической прогрессии. Особенно в районе «золотого треугольника», в который входят Репино и Комарово. Например, стоимость земли в Комарово за 10 лет выросла почти вдвое. Если в 2005 году максимальная цена сотки в поселке составляла 650 тыс. рублей, то сегодня она может превышать 1 млн рублей. «Если дача расположена со сто-

роны залива, то могут просить и 2 млн рублей», – добавляет генеральный директор АН «Невский простор» Александр Гиновкер. Минимум, на который изредка соглашаются владельцы земельных наделов, составляет 600 тыс. рублей за сотку.

Некоторые земельные наделы предлагаются вместе с ветхими домами. По словам Людмилы Юшиной, такие постройки считаются проблемным обременением, но поскольку свободных участков в продаже осталось совсем мало, то самыми распространенными объектами сейчас являются именно участки со старыми домами, которые покупают с целью сноса и строительства современных коттеджей.

Существуют лишь единичные примеры, когда усилиями современных владельцев полноценно воссоздаются такие объекты

в первоначальном облике. Людмила Юшина уточнила, что в листинге АН «Проголь» сейчас находится исторический дом в стиле «северный модерн», расположенный в элитном месте Сестрорецка. Здание с деревянным фасадом площадью 680 кв. м на участке 35 соток воссоздано по историческим чертежам дачи Г.Г. Бескараева. «Это потребовало очень больших финансовых затрат и согласований. Отсюда и цена в 152 млн рублей. Но большую часть старых дач ждет печальная судьба – они будут снесены, а на их месте возникнут новые коттеджи», – сетует эксперт.

Директор «Адвекс «Загородная недвижимость» Станислав Азацкий отмечает, что площадь земельных наделов в стародачных поселках составляет в среднем от 10 до 15 соток, хотя встречаются еще более просторные домовладения, где размер участков может быть в два, а то и в три раза больше. Например, в Репино загородный дом известного режиссера Алексея Германа, который зимой продавался за 149 млн рублей, стоит на участке в 33 сотки.

## С небольшим дисконтом

Впрочем, даже в Курортном районе на территории старых дач есть более гуманные в ценовом отношении предложения. Например, в Зеленогорске с его размерной патриархальной жизнью и выходящими к заливу прохладными зелеными улочками цены несколько более умеренные, нежели в «золотом треугольнике» Курортного района. Так, верхний ценовой предел земли ИЖС в Зеленогорске находится на уровне 800 тыс. рублей за сотку, самый дешевый вариант может стоить 350 тыс. рублей за сотку. Средняя цена частного дачного коттеджа площадью около 200-300 кв. м в Зеленогорске находится в диапазоне от 12 до 15 млн рублей.

## КСТАТИ

На стародачных направлениях Всеволожского района встречаются варианты и вовсе по умеренным ценам. Так, в пос. Токсово, за которым из-за обилия водоемов и холмистых пейзажей еще со второй половины XIX века закрепилось название «Петербургская Швейцария», дом вполне пристойного качества площадью 70-100 кв. м на 7-10 сотках земли можно приобрести всего за 3-4 млн рублей. Изредка совсем ветхие постройки на участках такого же размера предлагаются за 2,5-3 млн рублей.

# Расцвет эры таунхаусов

**Татьяна Елекоева** / **Формат таунхаусов в Петербурге приживался довольно долго. Первые проекты появились около 15 лет назад, однако лишь пару лет назад петербуржцы оценили их по достоинству.**

С каждым годом поклонников формата, сочетающего в себе преимущества квартиры и загородного коттеджа, становится все больше. По словам Елены Шишулиной, директора по маркетингу ООО «УК «СТАРТ Девелопмент», если в 2010-2011 годах покупатели воспринимали таунхаус как компромиссное решение и делали выбор в его пользу только в том случае, если не хватало денег на полноценный коттедж, то сегодня большинство заявок поступает от клиентов, нацеленных на приобретение именно этого типа жилья.

«После земельных участков без подряда таунхаусы находятся у покупателей на втором месте по популярности. Так, в I квартале 2015 года доля продаж таунхаусов составила 21% от всего количества проданных объектов на загородном рынке», – подтверждает руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость» Ольга Трошева. Но несмотря на возросший интерес к таунхаусам, их доля в общем объеме рынка первичной жилой недвижимости Петербурга и пригородной зоны Ленобласти пока не слишком велика. В КЦ «Петербургская недвижимость» подсчитали, что количество проектов блокированных домов составляет не более 8%. Однако не исключено, что в ближайшее время этот показатель станет выше. Прежде всего за счет загородного пред-

ложения, которое в последнее время активно растет. По данным АРИН, за последние два года число таунхаусов, предлагаемых застройщиками Ленобласти, выросло с 1,5 до 3,6 тыс. объектов. В год в среднем реализуется до 200 секций блокированных коттеджей. В пределах городской черты ситуация вряд ли серьезно изменится. В Петербурге таунхаусы сегодня практически не возводятся, прежде всего потому, что мест под застройку для них почти не осталось. По данным КЦ «Петербургская недвижимость», наиболее массово формат таунхаусов представлен во Всеволожском районе, на который приходится около 37% от общего количества готовых объектов. Также значительное число проектов сосредоточено в Ломоносовском и Выборгском районах Ленинградской области – по

10% и в Гатчинском районе – 8%. В этих районах Ленобласти преимущественно расположены недорогие объекты. Во Всеволожском районе, например, 65% готовых таунхаусов относятся к эконом-классу. В Петербурге таунхаусы, в основном относящиеся к бизнес-классу, сосредоточены на севере – в Приморском и Выборгском районах. «В городе таунхаусы строятся не отдельно взятыми домами, а кварталами. В сегменте бизнес-класса они есть в Коломягах (самый известный проект – «Никитинская усадьба») и в Пушкинском районе. Средний метраж такого типа домов составляет от 160 до 250 кв. м», – уточняет директор управления стратегического маркетинга и исследований рынка компании «Северный город» (входит в холдинг RBI) Вера Сережина. Курортный

и парковая часть Пушкинского районов изобилуют предложениями в премиальном сегменте. Кроме того, сейчас в первичной продаже находятся несколько элитных таунхаусов на территории жилого комплекса Duderhof Club в Красносельском районе (проект «Балтийская жемчужина») и в Коломягах. В исторической части Петербурга, на Крестовском острове, также есть таунхаусы, но, по словам Игоря Мастина, генерального директора ЗАО «Прайм Истейт» (реализует малоэтажный жилой квартал «Новая Скандинавия»), их доля совсем ничтожна.

Основная доля сделок происходит в сегменте бюджетных предложений Ленобласти. Как рассказал Андрей Тетюша, более трети от всех поступающих запросов уходит в сторону сегмента до 3,5 млн рублей. При этом в черте города начальная цена за таунхаус составляет от 17 до 60 млн рублей в зависимости от метража, местоположения и инфраструктуры проекта. Самые заманчивые по цене варианты (от 22,9 тыс. рублей за 1 кв. м) встречаются в загородных проектах эконом-класса, в элитном сегменте цена может достигать 254 тыс. рублей за 1 кв. м.

## цифра

**65 тыс. рублей –**

средняя стоимость «квадрата» в таунхаусе на первичном рынке в I квартале 2015 года (по данным КЦ «Петербургская недвижимость»)

# Коттеджное светлое будущее

**Татьяна Крамарева** / Из 450 малоэтажных комплексов в реализации в Ленинградской области порядка 350 – коттеджные поселки. Только с начала этого года стартовали продажи в 46 новых таких поселках. «Строительный Еженедельник» поинтересовался мнением экспертов о дальнейшем развитии малоэтажного строительства в целом и коттеджного сегмента в частности. ➔

Рынок загородного строительства, по мнению специалистов, сегодня недостаточно прозрачен, а главное – не структурирован и не упорядочен. «В отличие от города, где продукт – квартира – может варьироваться, но при этом сохраняет базовые признаки, предложения на загородном рынке многообразны по своей сути: это и участки без инженерной подготовки, нередко на сельскохозяйственных землях с обещаниями продавцов перевести их в другую категорию, и подготовленные участки, и квартиры в малоэтажных и даже многоэтажных домах, и коттеджи, и таунхаусы», – говорит Андрей Бочков, генеральный директор компании «ПулЭкспресс».

«Мы считаем целесообразным отдельно сегментировать участки без подряда, коттеджи и таунхаусы», – уточняет Дмитрий Сперанский, руководитель Бюро аналитики по рынку недвижимости.

Сегмент коттеджных поселков, говорят сами представители строительного сообщества, – наименее прозрачный на загородном рынке. Однако единого мнения о том, как его нормализовать, нет. «Чтобы упорядочить рынок, нужны некие единые внятные правила. Тренд должен быть в эту сторону», – полагает Сергей Муканаев, совладелец коттеджного поселка «Балково».

## Факторы в помощь

По мнению некоторых участников рынка, на развитие сегмента коттеджного строительства могут положительно повлиять такие факторы, как возможность ипотечного кредитования для покупателей такого жилья и жесткий контроль качества строительства. «Сегодня коттеджный сегмент готовы кредитовать Сбербанк



Наименьшая средняя стоимость 0,1 га – около 35 тыс. рублей – в Лужском районе

рассуждать о классификации, как правило, говорят о домах, между тем более 70% сделок идет с участками», – говорит Дмитрий Сперанский.

Со своей стороны, Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость», фиксирует следующие соответствия «класс/стоимость 1 кв. м» на загородном рынке в Ленинградской области (по состоянию на июнь 2015 года): средняя стоимость домовладения с участком в элитном коттеджном поселке – порядка 115,5 тыс. рублей/кв. м, в поселке бизнес-класса – около 69 тыс. рублей/кв. м, в классе комфорт – в пределах 42 тыс. рублей/кв. м.

## Сегодня многие застройщики пересматривают параметры новых малоэтажных комплексов в сторону упрощения

и Россельхозбанк, у остальных кредитных организаций ставки непомерно высоки. Происходит это в том числе из-за непрозрачности рынка», – уверен коммерческий директор компании «Айдадом» Алексей Баринов. «Самое важное для коттеджного рынка, с моей точки зрения, – это упорядочить качество строительства, к сожалению, не имею понятия, как это сделать на практике», – признается Геннадий Черненко, застройщик проектов «Хвойное» и «Ольшаники-2».

В свою очередь, Андрей Бочков акцентирует внимание на упорядочении градостроительной документации, переходе на единую систему координат при постановке земельных участков и объектов капитального строительства на кадастровый учет как на еще одном факторе повышения прозрачности загородного рынка, коттеджного сегмента в том числе.

Особенность загородного рынка еще и в том, что из-за разнообразия предложения отсутствует устоявшееся деление на «элиту», «бизнес» и т. д. «Те, кто любит

Эксперты АРИН определяют ценовой диапазон в эконом-классе в размерах 1,4-4,5 млн рублей за домовладение, в сегментах комфорт и бизнес – 5-15 млн и 15-50 млн рублей соответственно. Стоимость домовладения в элитном сегменте составляет от 50 млн рублей.

## Локация

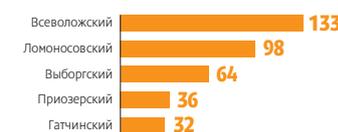
Эксперты достаточно единодушны в оценке наиболее перспективных для коттеджного строительства территорий Ленинградской области. «Наиболее интересно и по природе, и по транспортной доступности, и по наполненности социальной инфраструктурой северное направление: Приозерский, Всеволожский и Выборгский районы», – говорит Андрей Бочков, уточняя, что на юге, особенно в Ломоносовском районе, сегодня много «недорогих предложений в массивах». «В свое время там было продано много земли сельхозназначения по очень низким ценам», – объясняет эксперт.

«Основное предложение сосредоточено на территории Всеволожского района, значительное число поселков расположено также в Ломоносовском и Выборгском районах Ленобласти», – констатирует, в свою очередь, Ольга Трошева. При этом наибольшая стоимость областной земли, по данным «Петербургской недвижимости», зафиксирована во Всеволожском районе – в среднем около 200 тыс. рублей за 0,01 га. В черте Петербурга, в Курортном районе, средняя цена за 0,01 га равна почти 580 тыс. рублей.

## Спрос

«Рынок в целом в стагнации, но участники надеются на его активизацию», – таков лейтмотив оценки актуального положения дел со стороны и экспертов, и самого бизнес-сообщества. «Покупатели выжидают, особенно в верхнем ценовом сегменте. Когда цена доллара дойдет до 80 рублей, тогда они начнут перекладывать имеющиеся средства в дома», – полагает Геннадий Черненко, который констатирует переориентацию интереса покупателей от загородных домов к квартирам в соседней области. «Мы отмечаем увеличение продаж в июне по сравнению с весной, тем не менее, по предварительной оценке, количество продаж за первое полугодие 2015 года уменьшилось более чем на 30% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года», – подсчитала Ольга Трошева.

## Топ-5 районов Ленобласти по концентрации комплексов коттеджной застройки



Источник: Бюро аналитики по рынку недвижимости

➔ **С открытием завода Teriva рынок труда Ломоносовского завода пополнился 40 рабочими местами.** На предприятии, расположенном вблизи Волхонского шоссе, начато производство межэтажных перекрытий по новой технологии, сообщает «АСН-инфо». По словам руководства ГК «Раритет», собственника завода Teriva, продукция нового предприятия только из экологических материалов и с применением специальной стали польского производства позволит существенно сократить сроки строительства. При этом конструкция здания будет более легкой и прочной, а себестоимость строительства уменьшится. Как сообщили в ГК «Раритет», более 50% объектов капитального строительства в Европе сегодня возводятся с использованием таких межэтажных перекрытий. Как полагает Андрей Боганьков, генеральный директор ГК «Раритет», поскольку применение новой технологии позволяет заметно увеличить скорость строительства самых разных объектов – от социальных до малоэтажных жилых комплексов, деятельность завода в том числе будет способствовать быстрому развитию территорий в регионе. «Все это в итоге отражается на уровне и качестве жизни людей», – резюмирует господин Боганьков.

➔ **Стадион «Металлург» в Бокситогорске будет восстановлен за счет областного бюджета.** Об этом сообщил глава Ленобласти Александр Дрозденко в ходе поездки в Бокситогорск, передает «АСН-инфо».

«Правительство Ленинградской области пришло время отдавать долги бокситогорцам. Сейчас мы сдаем детский сад на 220 мест. Для будущего поколения за 5 млн рублей была построена детская площадка. В следующем году начнется строительство очистных сооружений. И самое главное: мы приняли решение восстановить стадион «Металлург» в его историческом виде. Работы начнутся уже в 2016 году», – заявил временно исполняющий обязанности губернатора региона.

➔ **В Ленобласти дан старт проекту центра субконтрактинга,** который позволит создать кооперацию между региональными субъектами предпринимательства, пишет «АСН-инфо» со ссылкой на пресс-службу регионального правительства. Победителем конкурса на создание областного центра субконтрактинга стала Ленинградская областная торгово-промышленная палата (ЛОТПП). Общий объем субсидий на реализацию этого проекта составил 20 млн рублей, финансирование предполагается продолжить в 2016-2017 годах. «В центре будет аккумулироваться информация об имеющихся заказах крупных производств, тогда как малые предприятия смогут выступить поставщиками», – прокомментировал вице-губернатор Ленинградской области – председатель Комитета экономического развития и инвестиционной деятельности Дмитрий Ялов. Одним из важных элементов центра станет создание интернет-портала. В планах также интеграция площадки с другими региональными и международными системами субконтрактации.

# Дизайн стал драйвером продаж

**Денис Кожин** / Сегодня в массовом сегменте доля жилья, в котором хотя бы некоторые элементы фасада отличают его от остального окружения, едва ли достигает 25%. Но в будущем эта доля будет расти. ➔

Майя Афанасьева, директор по маркетингу ООО «Н+Н», полагает, что на «самовыражение» новостроек сегодня влияют несколько трендов. В первую очередь это бюджет самого проекта, особенно когда речь идет о массовой застройке эконом-класса. «Не секрет, что некоторые застройщики стремятся использовать свои пятна по максимуму, оттого и появляются 25-этажные дома, стоящие вплотную друг к другу, при этом чаще всего не учитываются такие параметры, как ширина улиц, расстояние между зданиями. И как тут не вспомнить добрым словом плановую комплексную застройку советского периода: возводились дома разной высоты, формировалось комфортное пространство между ними, обязательно в микрорайоне был детский сад и школа, поликлиника, магазины. Создавалась та самая среда обитания, о которой так много сегодня говорят. А сейчас это чувство меры в застройке несколько потеряно», – сетует госпожа Афанасьева.

На архитектуру спальных районов также влияют и технологии строительства. «Например, то же панельное домостроение, которое сейчас в силу экономических причин пользуется все большим спросом. Архитектура панельного домостроения зависит от оборудования на заводах, а оно в большинстве своем устаревшее», – добавляет Майя Афанасьева.

«Именно поэтому Группа ЛСР модернизировала свой домостроительный комбинат, выпускающий железобетонные изделия для строительства жилых домов. В результате вариативность архитектурных и планировочных решений наших проектов возросла. Но ни скорость, ни другие преимущества индустриального домостроения потеряны не были. Обо всем этом очень красноречиво говорит стабильно высокий спрос на квартиры в наших жилых комплексах», – отмечает Денис Бабаков, коммерческий директор «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад».

## Премиальный вид

Как правило, внешний вид здания имеет большее значение для покупателей элитного жилья или бизнес-класса, нежели для покупателей квартир сегмента массового спроса. Клиенты эконом- или комфорт-класса обращают на это меньше внимания, скорее это один из вторичных факторов. Чем выше класс жилья, тем выше требования потенциального покупателя к внешней эстетике зданий.



Нестандартный фасад может стать дополнительным мотивирующим к покупке фактором

Андрей Тетыш, президент группы компаний «АРИН», говорит: «Если же мы говорим и самореализации архитектора, то ему, конечно, все еще в элитный класс. Это его поле для деятельности и фантазий».

Впрочем, компании, работающие в массовом сегменте, также стали бороться за внимание клиента. «Мы уделяем достаточно большое значение архитектурной составляющей, посадке и фасадам домов».

## Чем выше класс жилья, тем выше требования потенциального покупателя к внешней эстетике зданий

Например, мы применяем цветные панели на вентфасадах, используем витражное остекление, работаем с разноэтажностью зданий, которая создает визуальную динамику линий», – рассказала Елена Валуева, директор по маркетингу MirLand Development.

Нестандартный или просто эстетически приятный фасад может стать дополнительным мотивирующим к покупке фактором, хоть и не решающим. «Среди объектов массового спроса яркими, необычными фасадами обладают, например, ЖК Jaanilacountry, «Граффити», «Яркий», «Новая Охта», – перечисляет Екатерина Бармашова, ведущий аналитик АН «Итака».

## Тренд последних лет

Арсений Васильев, генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь», уверен: «Трендом последних лет можно назвать арт-фасады – раскрашивание фасадов в различные цвета, размещение тематических рисунков. Часто в архитектуре здания используется большое количество стекла – витражное остекление балконов и лод-

жий, которые делают облик здания менее тяжелым. В проектах, претендующих на более высокий сегмент, например сегмент комфортного жилья, девелоперы предусматривают эркеры, круглые башни, реже французские балкончики. В целом покупатели не готовы платить дополнительные деньги за внешний облик своего дома, но повысить темп реализации привлекательная архитектура может вполне».

Екатерина Бармашова при этом отмечает такую тенденцию: «В течение последних 2-3 лет снизилось количество домов с наружной облицовкой кирпичом. Многие строительные компании делают выбор в пользу бюджетных технологий, напри-

мер штукатурки и окраски фасадов, или же используют облицовочную плитку».

Евгений Богданов, генеральный директор финского проектного бюро Kumpul, рассказал: «Сейчас наша компания работает над крупным проектом в Москве. В Москве даже в большей степени, чем в Петербурге, фасад зданий является визитной карточкой любого жилого комплекса, и он всегда имеет принципиальное значение для будущих жителей. Как правило, первое, на что покупатели обращают свое внимание, – иллюстрация жилого комплекса, представленная в буклете, и его планировочные решения».

## Основной упор

Тимур Нигматуллин, финансовый аналитик ИК «Финам», добавляет: «Основной упор делается на низкочастотные элементы: цветовое оформление фасадов, в том числе роспись, проектирование многофункциональных входных групп с элементами декора, стилизованные общественные пространства и т. п.». Тем не менее, отмечают аналитики, по-прежнему остается проблема многоэтажного строительства с чрезмерно близко прилегающими домами, что в ряде случаев ухудшает архитектурный облик квартала. «Как правило, затраты на архитектуру в сегменте недвижимости эконом-класса невелики и составляют единицы процентов от стоимости всего объекта. При этом внешний облик объекта зачастую не оказывает прямого влияния на стоимость недвижимости, в отличие от ее расположения, планировки, условий оплаты и т. п. Скорее он способствует несколько более активному спросу среди покупателей, тем более в условиях негативной экономической конъюнктуры», – согласен с коллегами господин Нигматуллин.

Петр Буслов, руководитель аналитического центра «Главстрой-СПб», подсчитал, что стоимость проектных работ составляет примерно 2-3% от стоимости строительства. Если говорить о привлечении серьезного иностранного архитектурного бюро, то бюджет проекта увеличится в разы.

С утверждением коллег, что архитектура здания на стоимость жилья в нем не влияет, господин Буслов не согласен. «Интересная архитектура в комплексе с другими характеристиками жилого комплекса может прибавить к цене продаж 5-8%. В категории элитной недвижимости данный критерий играет более весомую роль и может увеличить стоимость квадратного метра до 10%», – уверен господин Буслов.

## МНЕНИЕ



**Екатерина Бармашова, ведущий аналитик АН «Итака»:**

➔ – Конечно, эксклюзивный дизайнерский фасад дома влияет на ценообразование, но незначительно. Конечная стоимость квартир складывается из множества факторов. Наибольшее значение характеристики фасада здания имеют в объектах бизнес-класса и выше, так как поддерживают единство архитектурной концепции, подчеркивают статус проекта и повышают престиж проживания в нем.



**Денис Бабаков, коммерческий директор «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад»:**

➔ – К жилью сегмента масс-маркет сегодня предъявляются гораздо более широкие требования, чем 30-40 лет назад. Времена, когда люди считали за счастье поселиться в одинаковых серых бетонных коробках, давно прошли. Чтобы нравиться покупателям, кроме функциональности и удобства современные жилые комплексы должны иметь яркие отличительные особенности. В том числе и архитектурные.



**Виталий Виноградов, директор департамента продаж ГК «Лидер Групп»:**

➔ – В домах уровня элит и бизнес акцент на оригинальные фасадные решения стараются делать всегда, нередко приглашая для этого именитых, в том числе зарубежных, архитекторов. Известно, что люди, покупающие недвижимость в бизнес-классе, всегда обращают внимание на внешний вид здания и относятся к нему не менее требовательно, чем к внешнему виду своего автомобиля. Сейчас и масс-маркет стремится – по крайней мере на этапе проектирования объектов – включать элементы, украшающие здания: бортики, фриззы, раскреповки, применять цветные витражи или оригинально окрашивать фасады. Другое дело, что все эти дополнительные улучшения в условиях кризиса для многих строительных компаний, к сожалению, становятся одной из первых статей себестоимости.

# Вера Летуновская: «Мы надеемся на освоение застроенных территорий»

**Татьяна Крамарева** / Отрадное – один из самых молодых городов в Ленобласти: он образован всего 45 лет назад. Отличное транспортное сообщение с Санкт-Петербургом, живописное расположение вдоль Невы, возможности жить и отдыхать с комфортом – такими видит основные преимущества своего города Вера Летуновская, глава администрации Отраденского поселения. ➔

– **Вера Ивановна, за счет чего улучшается сегодня внешний облик города Отрадное?**

– За счет благоустройства, ремонта и развития дорог, капитального ремонта домов, в том числе обновления фасадов. Существенный вклад в экономику города и, соответственно, в расширение возможностей для развития вносит наш основной налогоплательщик – Ленинградский судостроительный завод «ПЕЛЛА», который и сам модернизируется, наращивая производственные мощности.

Кстати, в свое время сам город появился в результате слияния нескольких рабочих поселков, которые строили предприятия, и сегодня действующие в Отрадном. Кроме завода «ПЕЛЛА» это завод электромонтажных изделий треста «Гидроэлектромонтаж», Ленинградский мачтопропиточный завод, Северо-Западное речное пароходство.

Всего в черте города 1,56 тыс. га застроенной территории, а вместе с землями лесного фонда и сельскохозяйственного назначения Отраденское городское поселение занимает площадь в 7,7 тыс. га – достаточно крупное муниципальное образование.

– **Какие потенциальные источники для увеличения поступлений в бюджет вы видите?**

– Для меня нет сомнений в том, что это комплексное освоение незастроенных территорий. У нас есть еще пятна и под жилищное строительство, и под социальные объекты. Не сказала бы, что таких свободных площадей много – это 400 га, из них 100 га – промышленные земли. Тем не менее развитие этого направления наверняка позволит увеличить доходную часть местного бюджета.

Очень хочется, чтобы на экономику города работали и промышленные земли. У нас в планах развитие и увеличение промышленных зон и размещение единичных предприятий, соответствующих требованиям градостроительной документации.

– **И много желающих развивать свободные земли?**

– Я бы так не сказала. Сдерживающие факторы – это и экономическая ситуация в стране, и необходимость для потенциальных девелоперов обеспечить территории инженерной и социальной инфраструктурой. Тем не менее это перспективные земли уже в силу того, что Отрадное – не просто близкий к Санкт-Петербургу город, но также город с отличной транспортной доступностью. Поэтому совместно с администрацией Кировского района мы прорабатываем возможности освоения свободных земель в Отрадном. Сейчас формируем и программу комплексного освоения застроенных территорий. Надо «уходить» от аварийных, ветхих домов – возводить на их месте современные, комфортабельные жилые комплексы. Суть в том, чтобы инвестор, получив «пятно» на льготных условиях, предоставлял часть квартир в новом доме переселенцам из аварийного фонда. Пока это только планы, но мы прорабатываем их со всей серьезностью, потому что их воплощение поможет не только улучшить жилищные условия части



горожан, но и избавиться от домов, портящих городской облик. Вкладывать деньги в капитальный ремонт такого жилья уже нецелесообразно. Надеюсь, программа развития застроенных территорий заработает уже со следующего года.

– **Сколько аварийного фонда в Отрадном?**

– Признаны аварийными девять домов, но жильцы семи из них гарантированно получат новое жилье в ближайшем будущем. Уже началось строительство дома

сти населения, но земельных участков под ИЖС в городе не очень много.

Благодаря участию в государственных программах жильё получают или приобретают на льготных условиях молодые семьи, работники бюджетных организаций, ветераны Великой Отечественной войны. Реализация таких программ входит в сферу полномочий власти районного уровня, но изучением потребностей в жильё тех или иных категорий населения, подготовкой пакетов документов занимается администрация Отраденского поселения.

**В администрации Отрадного очень надеются на строительство бассейна. Пока горожанам приходится ездить в Петербург или Кировск**

под расселение – это позволит предоставить квартиры 59 семьям. А вот в отношении еще двух аварийных домов надемся как раз на программу переселения с одновременным освоением застроенной территории.

– **А другие жилищные программы в вашем городе работают?**

– В очереди на улучшение жилищных условий сегодня 251 человек. Помощь в решении квартирного вопроса многодетных семей, считаю, достаточно успешно оказывается через предоставление бесплатных участков по 105-оз. Признаться, мы не успеваем за ростом населения. С начала действия закона предоставлен 21 земельный участок, но очередь только увеличивается. Конечно, мы рады росту численно-

– **Какое коммерческое жилье строят сегодня в вашем городе?**

– Существующая жилищная застройка настолько плотная, что для новых проектов можно использовать только свободные земли, о которых я уже говорила. У нас утвержден генплан, Правила землепользования и застройки. Есть проект планировки на часть свободной территории.

Если говорить о недавно введенных в эксплуатацию жилых домах, то очень понравилось, как отработал «Трест 68». Эта компания построила у нас несколько многоквартирных домов, которые, считаю, очень удачно вписались в облик города.

– **А каких социальных объектов, общественных зданий, инженерных мощностей не хватает в Отрадном?**

– Нам уже сегодня нужна новая школа, а через пять лет эта необходимость станет предельно острой. Задачей на 2014 год мы обозначили для себя начать строительство бассейна (проект готов и уже получил положительное заключение экспертизы). Нам удалось войти только в областную программу развития объектов физической культуры и спорта на 2017 год. Но есть другие государственные программы, есть возможности государственно-частного партнерства.

Очень острая проблема в нашем городе связана с состоянием канализационно-очистных сооружений. Наши КОСы, во-первых, маломощные: их суточная производительность всего 5 тыс. куб. м, а с учетом развития города необходимо 20 тыс. куб. м. Сейчас КОСы на реконструкции, но дело в том, что требуются корректировки в утвержденный проект: он предусматривает переработку всего 10 тыс. куб. м стоков в сутки – этого для Отрадного явно не достаточно. Помощь в решении этого вопроса нам оказывают и районные власти, и правительство Ленобласти, и я надеюсь, что проблема канализации Отрадного решится.

– **Что для вас станет показателем того, что не зря работали в нынешнем году? К чему стремитесь сегодня ваша команда?**

– Поскольку КОСы на реконструкции вот уже десяток лет, а работы с места так и не сдвинулись, считаю, год будет значимым, если за это время проведем корректировку проекта и получим положительное заключение экспертизы. Уже подано в экспертизу несколько других важных для города проектов. Например, в русле развития частного сектора – проект центрального канализования, для перспективного освоения незастроенных территорий – проект развития инженерной инфраструктуры в будущих микрорайонах. Считаю, подготовив проекты, мы уже приблизимся к их реализации.

цифра

**90** тыс. рублей –

средняя стоимость 0,01 га земли в Отрадном

# Владимир Дернов: «Мы развиваемся не как спальный район Петербурга»

**Татьяна Крамарева /** Важная особенность Тосненского района – умение местной власти работать единой командой. Как говорит Владимир Дернов, глава районной администрации, даже в выборных кампаниях здесь побеждают исключительно местные жители. 📌

– Владимир Павлович, какие наиболее важные события и перемены произошли в районе за последний год?

– Для меня важно, что хотя за прошлый год инвестиции в основной капитал крупных и средних организаций-инвесторов составили только 59% от уровня 2013 года, а объем отгруженных промышленных товаров собственного производства, а также выполненных работ и услуг сократился более чем на 13%, на основных градообразующих предприятиях удалось избежать массовых сокращений. Наибольшее высвобождение персонала произошло в филиале ОАО «РЖД» Тосненской механизированной дистанции пути (51 человек), ООО «Балтнефтепродукт» (45 человек) и вагонном депо Тосно (25 человек).

Прошлый год был отмечен и сокращением инвестиций в строительство почти на 35%. Но это связано не с макроэкономическими сложностями, а с завершением ряда ранее начатых проектов. В 2014 году было введено в эксплуатацию почти 138 тыс. кв. м, тогда как в 2013 году – только 65 тыс. кв. м. Массовое строительство новых объектов начнется не ранее конца нынешнего года: сейчас идет подготовка земельных участков.

На фоне определенного снижения объемов производства в промышленном и строительном секторе достаточно позитивно выглядит наш агропром. Объем отгруженных товаров собственного производства в АПК составил 3,9 млрд рублей – это без малого 40%-ный рост к уровню прошлого года. Мы по-прежнему лидеры Ленинградской области по производству овощей (50% от общего объема), картофеля (30%), мяса свинины (66%).

Важным событием прошлого года я считаю и положительную динамику оборота розничной торговли к объему 2013 года (+17%) – это свидетельствует о сохранении покупательской способности населения на докризисном уровне.

Наконец, в 2014 году в нашем районе отпраздновали новоселье последние из обманутых дольщиков. Решение их проблем потребовало нескольких лет интенсивной работы. За это время при поддержке губернатора квартиры получили 383 обманутых участника долевого строительства многоквартирных домов.

– Какие инвестиционные проекты реализуются или планируются к реализации в вашем районе сегодня?



– Совсем недавно открылся завод по производству световых опор компании «Амира». Этот производитель выпускает высококачественную продукцию, в том числе для нужд ОАО «Газпром».

В ближайшее время нам предстоит серьезная работа совместно с правительством региона и инвесторами по созданию новой промышленной зоны в Тосно. Уже сформирован участок площадью более 100 га, земля выведена из состава лесного фонда и зарегистрирована как промышленная.

Последовательно решаются вопросы и в связи с развитием других промышленных зон на нашей территории: оформления земель, подбора инвесторов и т. д. Например, заполняется индустриальный парк «Федоровское». Думаю, усилятся интерес инвесторов и к Любани, и к Рябово после запуска Санкт-Петербургского южного полукольца – трассы А-120. Но и сегодня мы видим положительную динамику в инвестиционном статусе района по сравнению с 2014 годом – судим об этом по объему введенных мощностей, числу

новых рабочих мест. А главное – есть перспективы, задел на завтрашний день. Кстати, в нашем районе вообще отсутствует проблема занятости населения. Напротив, из-за недостатка кадров, особенно высококвалифицированных специалистов, у нас работает много петербуржцев.

– Вы прогнозируете увеличение численности населения?

– Население уже растет. Преимущественно за счет трудовой миграции, но и благодаря повышению рождаемости за последние пять лет число жителей района увеличилось со 110 тыс. до 134 тыс. человек. Наверное, это объективное свидетельство хорошего качества жизни. Наша территория эволюционирует не как спальный район Петербурга, а как район с динамично развивающейся экономикой и появляются все новые точки приложения труда.

Честно говоря, мы не успеваем за темпами роста нашего населения. Например, в последние годы у нас не было очереди в детские сады среди детей старше

трех лет, а нынешней осенью она, к сожалению, вновь появится.

– А рынок жилищного строительства успевает за этими темпами?

– Сейчас мы формируем микрорайон в г. Тосно: точечная застройка закончилась, поскольку нет свободных пятен, да и это уже не совсем интересно. Так называемый седьмой микрорайон задумывался еще 10-15 лет назад. Сегодня мы подошли к разработке проекта его застройки вплотную. Предусматривается одновременное строительство и жилья, и объектов социальной инфраструктуры. В Тосно достаточно рабочих мест, и думаю, расширение города пойдет благодаря жилищному строительству, с одной стороны, и наличию возможности работать здесь – с другой. В этом варианте, считаю, разумно со стороны бюджета поддержать развитие микрорайона строительством сада и школы.

Пока речь идет о строительстве 150 тыс. кв. м жилья, и проектируются дома в три-четыре этажа. Но при нынешних затратах на инфраструктуру это будет элитное жилье, поэтому, скорее всего, и этажность, и, соответственно, плотность застройки будут увеличены до максимально допустимых.

Небольшой жилой комплекс (ориентировочно на 10 тыс. кв. м) появится на въезде в Тосно – этот проект согласован с областным Комитетом по архитектуре и градостроительству.

Особенность местного рынка жилищного строительства в том, что у нас практически нет новых застройщиков. В основном работают уже хорошо известные нам компании: ООО «Пульсар» и ООО «Квартал 17А» (которые участвовали в достройке проблемных объектов), СК «Петрострой».

– Есть ли в районе поселения, где до сих пор не утверждены генеральные планы?

– Их совсем немного. Где-то эти документы, что называется, на выходе. Где-то генпланы разрабатывают повторно, как в пос. им. Тельмана: в предыдущем варианте документа предполагалось включить в земли населенного пункта тысячи гектаров сельскохозяйственных земель, но при этом не было очевидным строительство инвестором объектов социальной инфраструктуры, что означало неоправданную нагрузку на бюджет. Есть населенные пункты вообще без генплана и средств для его разработки. Такая ситуация в пос. Лисино-Корпус, и это очень неудобно для жителей. Населенный пункт располагается сейчас на землях лесного фонда, и люди не могут ни продать, ни купить объекты капитального строительства или участки, ни оформить право собственности на них. Но думаю, что вопрос с разработкой генплана для Лисино-Корпуса удастся решить благодаря инвесторам.

– Ваш район явно промышленный, и в то же время очень хорошо развито сельское хозяйство. Все-таки за чем, по вашему мнению, будущее – за промышленностью или АПК?

– Наверное, сегодняшнее сочетание оптимально. У нас традиционно развивается предприятия строительной отрасли, химической промышленности и машиностроения. С другой стороны,



Завод «Мегаполис» (предприятие ГК «Амира»)



Противошоковая операционная Тосненской КМБ

Экономика и инвестиции в Тосненском районе



ВИЗИТКА

Тосненский район – одно из крупных муниципальных образований второго уровня в Ленобласти. На севере район граничит с Санкт-Петербургом, на юге – с Новгородской областью, на северо-востоке, западе и юго-западе – с Кировским, Гатчинским и Лужским районами Ленинградской области соответственно. Впервые о Тосненской земле упоминается в Новгородской переписной окладной книге 1500 года. А начиная с XVIII века развитие территории определялось ее близостью к Санкт-Петербургу. С тех пор через Тосно проходят все торговые пути из Санкт-Петербурга в Москву. Сегодня это в том числе автодорога федерального значения «Россия» (М-10) и магистраль Октябрьской железной дороги.

Как самостоятельная административная единица с центром в селе Тосно район был образован в 1930 году. Территория района тогда составляла почти 3,49 тыс. кв. км, а численность населения – 70,8 тыс. человек. Сегодня площадь Тосненского района равна 3,6 тыс. кв. км, здесь живут 111,1 тыс. человек. Основу районной экономики составляет промышленная сфера, а именно предприятия стройиндустрии, машиностроения, деревообработки, торфяной промышленности. В Тосненском районе производится, в частности, 10% керамической плитки от общероссийского объема продукции (95% от областного). В масштабе Ленинградской области предприятия района выпускают также 100% бытовых и промышленных клеев, 98% синтетических мощных средств, 90% алюминиевых труб.

На территории действует более 100 промышленных предприятий, в том числе более 30 крупных и средних: ООО «Катерпиллар Тосно», ООО «Рока Рус», ОАО «Нефрит-Керамика», ООО «Хенкель РУС», ООО «Рябовский завод керамических изделий» и др. Вторая важная составляющая экономики Тосненского района – сельское хозяйство. Район удерживает лидерство в Ленинградской области по производству овощей, картофеля и свинины. На территории действуют несколько крупных предприятий АПК, в том числе ЗАО «Племхоз имени Тельмана», подразделения концерна «Детскосельский».

у нас практически нет пустующих сельхозземель, мы производим больше всех в Ленобласти овощей, картофеля и свинины, занимаем пятое место по производству молока. У нас стабильно действуют предприятия концерна «Детскосельский» (ЗАО «Любань», ООО СП «Восход» и ООО «Петрохолд. Аграрные технологии») – крупнейшего в РФ производителя молока, ЗАО «Племхоз им. Тельмана». Появилась положительная динамика в птицеводстве.

**– Появляются ли желающие развивать новые отрасли – промышленные и непромышленные? Или предпочтительно, чтобы просто совершенствовалось то, что уже представлено в районе?**

– Мы сейчас создаем предпосылки для появления таких желающих. В большинстве поселений района утверждены генеральные планы, Правила землепользования и застройки. Когда будут определены промышленные площадки, будет что предлагать инвестору, по крайней мере.

– Не думаем, что в связи с общей ситуацией инвесторы появятся очень быстро. Тем не менее у нас есть один существенный выигрышный фактор – это логистика, выход на московскую, киевскую, мурманскую, таллинскую трассы.

**– Каковы параметры и структура районного бюджета? Насколько эффективно исполняются бюджетные обязательства?**

– Прежде чем говорить о бюджете, хотелось бы отметить позитивную и конструктивную работу по решению проблемных вопросов на территории района при содействии губернатора Ленинградской области. Благодаря его личному участию был решен целый ряд вопросов в 2013-2014 годах. Доходная часть бюджета нашего района в прошлом году составила чуть более 2,45 млрд рублей – это 97,1% годового плана. Налоговые и неналоговые доходы, увеличившиеся по сравнению с 2013 годом на 226 млн рублей, были получены, как и планировалось, в сумме 899 млн рублей.

Основной налоговый источник в структуре доходов бюджета Тосненского рай-

она – налог на доходы физических лиц, который был исполнен в 2014 году на 99%. При этом план поступлений по арендной плате за землю в муниципальной собственности выполнен на 102%, а по плате за аренду муниципального имущества – на 101%.

Большой удельный вес в бюджете составляют безвозмездные поступления от других бюджетов бюджетной системы РФ. Из областного, федерального бюджетов и бюджета Санкт-Петербурга поступило около 1,6 млрд рублей, или 64,7% от общей суммы доходов.

Расходная часть бюджета за 2014 год составила 2,5 млрд рублей (94,8% от плана), причем 76% отчислений было предназначено для финансового обеспечения муниципальных программ.

**108 млн рублей выделено из бюджетов поселений района на капитальный ремонт и ремонт местных автодорог в 2014 году**

**– Более 60% трансферов – это нормально для районного бюджета? Или планируете увеличение доли собственных доходов?**

– Она и так увеличивается, но не настолько, насколько нам передают все новые полномочия. И мы не получаем никаких средств, кроме субсидий на то, что не должно финансироваться из местного бюджета. Львиная доля этих субсидий – на покрытие расходов в сфере образования.

С другой стороны, мы не имеем кредитов, как ряд других районов Ленобласти, и не несем дополнительных расходов по их обслуживанию. Наверное, это тоже показатель финансовой стабильности и достаточной сбалансированности бюджета.

**– Какие проблемы в сфере ЖКХ удалось решить в прошлом году?**

– Оборот средств в жилищно-коммунальном хозяйстве Тосненского района достиг почти 2 млрд рублей, но я бы погрешил против истины, если бы сказал, что развитие этого сектора экономики не оставляет желать ничего лучшего. Например, сбор платежей с населения удалось повысить

до 96,6% (+4,6% к уровню 2013 года), но поскольку определенная часть жителей по-прежнему не платит за услуги ЖКХ, задолженность с нарастающим итогом на начало года составляла 316 млн рублей.

Большой вклад в стабилизацию жилищно-коммунального хозяйства нашего района стабильно вносит ООО «Тепловые сети», которое последовательно реализует серьезные инвестиционные проекты на нашей территории. За 2014 год, к примеру, были введены в эксплуатацию котельные в г. Любань на пр. Мельникова и ул. Ленина, реконструирована котельная на ул. Алексеенко с полной заменой тепловых сетей, заменены тепловые сети в микрорайоне Тосно-2 (нечетная сторона), введена в эксплуатацию котельная в г. Никольское и ряд других объектов.

**– А что изменилось для местного населения с точки зрения газификации территории?**

– За прошлый год проложены газопроводы в шести населенных пунктах, в результате чего появилась техническая возможность подключения 903 жилых объектов. Строительно-монтажные работы по прокладке газопроводов обошлись в 146,6 млн рублей, 114 млн из которых – средства областного бюджета. Уже началось проектирование ряда газопроводов высокого давления – общий объем финансирования их строительства составит около 700 млн рублей. Эти объекты должны быть построены до конца 2017 года. В итоге природный газ дойдет до таких населенных пунктов, как пос. Шапки, Гладкое и Лисино-Корпус, село Ушаки, д. Тарасово и Трубников Бор. Нам пришлось освоить функции заказчика строительства газопроводов, хотя это было очень нелегко.

**– Много ли вообще бюджетных объектов строится в районе в последнее время?**

– В прошлом году на выполнение адресной Программы капитального строительства было выделено из бюджета 115 млн рублей, работы выполнялись на 17 объектах. Часть из них уже введена в эксплуатацию – как, например, фельдшерско-акушерский пункт (ФАП) в пос. Ушаки, фонтан на центральной площади Тосно, реконструированный школьный стадион в пос. им. Тельмана. Ряд объектов в стадии подготовки проектной документации либо прохождения экспертизы, в их числе биатлонно-лыжный комплекс в пос. Шапки, школа искусств в г. Никольское (в реконструируемом здании начальной школы). В стройке Тосненская детская школа искусств, которая должна быть введена в эксплуатацию осенью. По графику идет реставрация здания Тосненского краеведческого музея.

Мы также начали воплощать в жизнь ранее принятое решение о плановой реконструкции школьных стадионов. Это необходимо, потому что, с одной стороны, существенно изменились требования к таким спортивным объектам со времени их постройки. А с другой – у нас есть желание использовать их как базу для развития массового спорта. За 2014 год были разработаны и прошли экспертизу проекты пяти школьных стадионов: в г. Тосно, Никольское, Любань и пос. Ульяновка.

Управление строительства ведет проектирование современного хирургического и травматологического корпуса в Тосно. Этот объект, без преувеличения, нам жизненно необходим с учетом того, что больница строилась, когда население района не превышало 80 тыс. человек.

Наконец, мы готовим техническое задание на проектирование стадиона в г. Тосно – решение о его строительстве принял губернатор Александр Дрозденко.

**КСТАТИ**

Наибольший износ внутридворовых территорий и муниципальных дорог внутри населенных пунктов наблюдается сегодня в Тосненском, Ульяновском, Красноборском и Любанском городских поселениях.

# Узловой комитет Ленобласти станет более открытым

Татьяна Крамарева / Председатель Ленинградского областного Комитета по управлению государственным имуществом  
Эдуард Салтыков убежден: КУГИ – узловой комитет в правительстве 47-го региона. ➔

– Направление работы, связанное с земельными отношениями, – одно из основных в деятельности КУГИ. Кто и для каких целей выкупает сегодня земли – собственность Ленинградской области?

– В земельном законодательстве произошли существенные изменения, вступившие в силу с 1 марта текущего года. Согласно этим изменениям законами субъекта РФ может осуществляться перераспределение полномочий между органами местного самоуправления и органами государственной власти субъектов РФ по порядку предоставления и распоряжения земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена. Сейчас в основном земельные участки выкупают собственники объектов недвижимости, расположенных на этих землях. Доля таких собственников – крестьянско-фермерских хозяйств, сельскохозяйственных предприятий, собственников иных промышленных объектов – составляет до 80% среди желающих выкупить земли. Еще 20% заинтересованы приобретают участки преимущественно для индивидуального жилищного строительства.

– Земля – ресурс конечный. Может ли случиться так, что спустя некоторое время у вас уже просто не останется участков для предоставления под выкуп?

– В компетенции комитета функции по распоряжению только теми участками, которые находятся в собственности Ленобласти. Незаграниченными землями, находящимися в так называемой публичной собственности, занимаются органы местного самоуправления. Но вступившие в силу поправки в земельное законодательство предусматривают возможность перераспределения полномочий по распоряжению землями между субъектом РФ и поселением, и сейчас мы готовим варианты проекта областного закона как раз о передаче этих полномочий, в том числе и на региональный уровень.

– Вы не доверяете муниципалам?

– В этом нет нашего одностороннего волеизъявления: областной нормативный правовой акт появится именно в развитие федерального законодательства. И конечно, специалисты комитета работают над поиском механизмов уже апробированного, оптимального распоряжения земельными участками. На мой взгляд, формула, которая действовала до внесения изменений в земельное законодательство (распо-



ряжение землями входило в полномочия муниципальных районов), наверное, наиболее эффективная. Но федеральный законодатель посчитал, что с учетом принятия документов, касающихся градостроительной деятельности, необходимо предусмотреть перераспределение полномочий.

Сейчас комитет готовит свои варианты проектов областного закона, и мы готовы вынести на обсуждение коллег из профильных комитетов разработанные предложения. Например, в одном из вариантов рассматривается возможность передать на уровень субъекта РФ распоряжение земельными участками площадью свыше 3 га.

## От активов, в которых доля участия региона составляет менее 20%, Ленинградская область планирует избавляться

– А по каким критериям отбираются областные активы и имущество для приватизации и продажи?

– Сегодня основная задача нашей политики в сфере приватизации государственного имущества – прежде всего создание условий для привлечения внебюджетных инвестиций в развитие акционерных обществ, сохранение государственного сектора экономики в целях стимулирования инициатив частных инвесторов. Далее это формирование доходов областного бюджета и избавление от имущества, которое не используется для полномочий региона.

Допустим, в уставном капитале ОАО «Газпром газораспределение Ленинградская область» доля Ленобласти составляет 15,3%. Естественно, это не блокирующий пакет, и область в лице КУГИ недостаточно эффективно влияет на принятия решений руководством этой компании.

Да, мы получаем дивиденды: ежегодно 25% прибыли по итогам отчетов от деятельности предприятия поступает в областной бюджет. Но от активов, в которых доля участия региона меньше 20%, мы планируем избавляться.

– Какие ближайшие цели вы ставите перед собой?

– Мне хотелось бы, прежде всего, более эффективно настроить механизмы работы по совершенствованию учета и оптимизации структуры государственной собственности, в том числе через разграничение и приватизацию. Добиться максимально эффективного использования государственных активов, и прежде всего земельных ресурсов, в качестве инструмента для привлечения инвестиций в реальный сектор экономики. Выстроить работу по увеличению доходов областного бюджета от управления и распоряжения государственным имуществом.

Общаясь с руководством территориального управления Росимущества, с коллегами из муниципалитетов, я понимаю, что на территории региона есть очень много имущества, которое собственники готовы передать с одного уровня на другой. Где-то не хватает средств на содержание, где-то, условно говоря, нет возможности содержать это имущество из-за особенностей распределения полномочий. И этот круговорот постоянен. На мой взгляд, пока также нет качественного программного продукта, который позволял бы в режиме реального времени зайти в тот же реестр регионального имущества, посмотреть характеристики конкретного имущества комплекса государственного предприятия или иного объекта, оценить перспективы его приобретения. Сейчас такой информационный продукт готов на 80%, и эту работу необходимо активизировать.

Еще одна цель, к которой необходимо стремиться, связана с построением системной качественной работы по обращениям граждан, особенно по земельным вопросам. Понятно, что сейчас по полномочию вся эта работа должна быть построена

на муниципальном уровне. Тем не менее люди обращаются к президенту РФ, к полномочному представителю президента, к руководству региона. Это лишний раз свидетельствует о недостаточной информированности населения, и значит, надо сделать работу КУГИ еще более открытой, информационно емкой и понятной для восприятия.

Одно из перспективных направлений, которое, считаю, пока в несколько «заваленном» состоянии, – это нормативно-правовая деятельность комитета. Сегодня есть необходимость в срочной разработке минимум 22 региональных нормативных правовых актов. Проблема, конечно, не в том, что у специалистов КУГИ невысокий уровень профессиональной подготовки. Достаточно сложная задача – оперативно реагировать на вал изменений федерального законодательства. Плюс, на мой взгляд, сама процедура прохождения областных законопроектов излишне «вязкая»: она требует много времени, согласований и заключений, процедур технического характера.

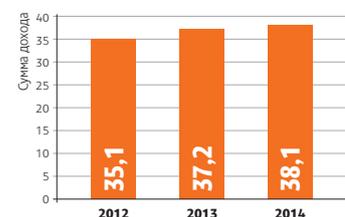
– Как вам помогает в нынешней работе личный профессиональный опыт?

– Одной из значимых точек экономического роста Ленобласти был и остается морской торговый порт «Усть-Луга», расположенный в Кингисеппском районе, в администрации которого я работал. И как раз «Компания Усть-Луга» вместе с муниципальной властью стояли у истоков изменения земельного законодательства, например в части формирования искусственных земельных участков. Поэтому если спроецировать полученный тогда опыт на деятельность председателя КУГИ, убежден, что мне не сложно воспринимать объем и процедуру, связанные с оборотом имущества региона и земель различных категорий.

– Вы выходя из Кингисеппского района, как и Александр Дрозденко, и, как он в свое время, возглавили КУГИ. Чувствуете ли особую ответственность из-за этих совпадений?

– Карьерный рост Александра Юрьевича Дрозденко происходил, да и продолжался, как говорится, на моих глазах. Когда я работал в Кингисеппском районе заместителем главы администрации, Александр Юрьевич возглавлял Ленинградский областной Комитет по управлению государственным имуществом, мы тесно по работе взаимодействовали. Безусловно, он очень активный и современный мудрый руководитель, который постоянно внедряет новые методы решения накопившихся проблем. Поэтому когда я возглавил КУГИ по приглашению Александра Юрьевича, мне, с одной стороны, безусловно, было оказано огромное доверие, а с другой стороны, я понимаю, что это большая ответственность – поддержать темп и высокую планку, заданные им.

Доходы в бюджете Ленобласти от аренды государственного имущества, млн рублей



Источник: КУГИ

цифра

20% –

доля приобретающих областные земли преимущественно под ИЖС

# Земли «Лесного» остались за Южным

**Максим Еланский** / Чиновникам Ленобласти не удалось доказать незаконность продажи земли племзавода «Лесное» УК «СТАРТ Девелопмент». Девелопер на данной площадке планирует в отдаленной перспективе строить вторую очередь города-спутника Южный.

Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти в середине июля отказал Леноблкомимуществу в иске к ООО «Племенной завод «Лесное». В рамках судебного иска областной КУГИ настаивал на незаконности передачи территорий племзавода в 906 га управляющей компании «СТАРТ Девелопмент» и необходимости реализации площадки на новых торгах.

УК «СТАРТ Девелопмент» является инвестором проекта строительства города-спутника Южный. Для этих целей в 2009-2010 годах девелопер приобрел на юге Петербурга и на прилегающих землях Ленобласти около 4 тыс. га земли. Также в это время компания вошла в совет директоров племзавода «Лесное», занимающегося разведением крупного рогатого скота под Гатчиной, приобретает предприятие и прилегающую территорию в 906 га за 13 млн рублей. Как ранее сообщалось, в долгосрочной перспективе на данной площадке он планирует построить вторую очередь Южного.

В этом году над проектом «СТАРТ Девелопмент» сгустились тучи. В марте прокуратура Гатчинского района на основе заявления активистов общественного движения «Граждане Пушкин» провела проверку сведений о владельцах УК «СТАРТ Девелопмент». Было выявлено, что 99,96% долей УК «СТАРТ Девелопмент» принадлежит «Кодазал Бизнес Лтд.» с Британских Виргинских островов. При этом основным владельцем компании считается бизнесмен Захар Смушкин. По условиям измененный в российское законодательство, внесенных в 2013 году, юриста с долей иностранного участия более 50% не имеют права владеть землей. Прокуратура предписала КУГИ проверить правомочность владения землей девелопером. Чиновники комитета пришли к выводу, что оно не только незаконно, но и усомнились в слишком низкой стоимости участка.

Генеральный директор «СТАРТ Девелопмент» Андрей Назаров за несколько дней до начала процесса отметил, что участок, ставший предметом спора, оформлен как земли сельскохозяйственного назначения, что подтверждает выписка из кадастра. «Сейчас все эти 906 га также являются землями сельскохозяйственного назначения. Мы переоформили право собственности на него без



Сельхозгодия племзавода «Лесное» через 10-15 лет могут быть застроены малоэтажным жильем

нарушения закона, который устанавливает стоимость выкупа такой земли на уровне не более 20% от ее кадастровой стоимости», – пояснил он.

Девелопер также добавил, что участок под «Лесным» если и будет застраиваться, то не раньше, чем через 10-15 лет. На текущем проекте – строительстве Южного – сложившаяся ситуация вряд ли отразится, так как город-спутник реализуется в другом субъекте Федерации, то есть в Петербурге.

Между тем арбитражный суд пришел к выводу, что претензии Леноблкомимуществу и прокуратуры беспочвенны, так как само ООО «Племенной завод «Лесное», владеющее землей на 100%, – российское предприятие. ООО «Управляющая компания «СТАРТ Девелопмент», зарегистрированное по нормам отечественного законодательства, также фактически является российским юридическим лицом.

Представители областного КУГИ после вынесенного судебного решения сразу же не согласились с ним. В настоящее время чиновники комитета готовят апелляцион-

ную жалобу на вынесенный арбитражом первой инстанции вердикт. Поддержку имущественному ведомству пообещала оказать прокуратура.

По словам юриста компании «Арбитр Северо-Запада» Елены Ивкиной, вероятнее всего, судебный спор будет продолжаться достаточно долго. «Как истец – в данном случае чиновники Ленобласти, так и ответчик – «СТАРТ Девелопмент» – могут активно пользоваться законодательными проблемами в области определения иностранных бенефициаров. Сложившейся четкой практики по таким спорам еще нет», – подчеркнула специалист.

## цифра

# 906 га

племзавода «Лесное» стали предметом спора областного КУГИ и УК «СТАРТ Девелопмент»

## тендеры

➔ **Комитет по развитию транспортной инфраструктуры Петербурга объявил о конкурсе** на текущий ремонт Литейного моста. По условиям техзадания, подрядчику предстоит отремонтировать проезжую часть стационарных пролетных строений, проезжую часть в зоне трамвайных путей, а также левого бережного и правобережного подходов. Также необходимо будет выполнить монтаж художественной подсветки, ремонт железобетонного карниза и нанести разметку. Максимальная стоимость работ определена в сумму 20 млн рублей. Заявки на участие в кон-

курсе принимаются до 7 августа. Победителя определяют 14 августа. Все работы подрядчику предстоит выполнить до 30 ноября.

➔ **Комитет по строительству Петербурга информирует о двух конкурсах** на разработку проектно-сметной документации для строительства поликлиники для детей и поликлиники для взрослых. Здания планируется построить на Союзном пр. в Невском районе города. Как следует из конкурсной документации, поликлиники будут возведены на участках № 14 и 16. Медучреждение для детей должно быть площадью 10,5 тыс. кв. м

с ЛФК-бассейном и рассчитано на 400 посещений в сутки. Площадь поликлиники для взрослых составляет 12,5 тыс. кв. м с возможностью принимать 600 посетителей. Оба объекта должны быть доступны для посещения инвалидов. Разработка проектно-сметной документации оценивается в 43 млн рублей. Подать заявку на участие в конкурсе необходимо до 17 августа. Победителя назовут 24 августа.

➔ **Администрация МО Сосновоборский городской округ Ленобласти проводит конкурс** на право строительства

внутриквартальных проездов. По условиям техзадания, дороги полилинии для взрослых с канализационными и водопроводными сетями должны быть возведены в квартале малоэтажной застройки в районе гаражного кооператива «Искра». Максимальная стоимость работ определена в сумму 119,9 млн рублей. Заявки на конкурс принимаются по 11 августа, подрядчик будет определен 18 августа. Работы необходимо провести до 30 декабря 2016 года. Гарантия на построенные дороги определена в срок пять лет с момента передачи акта о сдаче объекта заказчику.

## НОВОСТИ

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленинградской области назначил на 10 сентября предварительные слушания** по иску ГУП «Петербургский метрополитен» о незаконности акта городской Контрольно-счетной палаты (КСП) о возмещении 466,5 млн рублей ущерба, причиненного бюджету Петербурга. Это второй круг тяжбы метрополитена и Счетной палаты. 1 июля окружной арбитраж постановил вновь рассмотреть дело в первой инстанции. Напомним, в конце прошлого года КСП обнародовала данные о результатах проверки, согласно которой финансовые нарушения при строительстве и эксплуатации петербургского метро в 2011-2013 годах составили 9,23 млрд рублей. В отчете говорится, что инвесторы возводили новые станции внутри торговых центров. При этом выплата в бюджет за возведение коммерческих объектов не производилась. Кроме того, в настоящее время, по выводам КСП, также продолжается расследование уголовного дела в отношении начальника ГУП «Петербургский метрополитен» Владимира Гарюгина.

➔ **В Арбитражный суд Петербурга и Ленинградской области направлены два иска от ООО «Спэлл».** Ответчиком является Комитет по строительству. В рамках первого исца – строительная компания намерена взыскать с городского ведомства 571,7 млн рублей, в рамках второго просит признать недействительным уведомление комитета об отказе исполнения контракта по строительству жилого дома севернее ул. Новоселов. В конце 2014 года со «Спэлл» городские чиновники заключили контракты на создание инженерно-транспортного обеспечения квартала севернее ул. Новоселов стоимостью 1,4 млрд рублей, а также многоэтажный дом на этой же улице. Однако из-за нарушения сроков проведения работ, претензий к качеству и технике безопасности контракты были разорваны в одностороннем порядке. С данным решением властей строительная компания не согласилась и подала иск в суд. Судебное заявление о взыскании денежных средств будет рассмотрено в сентябре.

➔ **Арбитражный суд Северо-Западного федерального округа удовлетворил иск ООО «Елисей на Науки»** на решение суда апелляционной инстанции. Окружной арбитраж разрешил компании строительство магазина на детской площадке при доме по пр. Науки, 44. Таким образом, разрешение на работы продлено до 20 октября. Отметим, что против строительства магазина шаговой доступности с 2013 года протестуют жители ближайших домов. В конфликт вмешивались администрация района, правоохранители, Госстройнадзор и лично бывший вице-губернатор Марат Оганесян. В прошлом году Смольный отозвал разрешение на строительство и выдал уведомление о разрыве договора аренды участка. В мае этого года вице-губернатор Петербурга Игорь Албин также пообещал, что строительства на территории детской площадки на пр. Науки, 44, не будет. Чиновник отметил, что Смольный найдет компромисс с застройщиком и подберет ему «нормальный участок, который не вызовет такой реакции общественности».

➔ **Определен победитель международного конкурса на лучшую концепцию благоустройства набережной Охты, пишет «АСН-инфо».** В среду, 22 июля, были определены проекты – победители ландшафтного решения и благоустройства береговой территории вдоль реки Охты, прилегающей к кварталу «Новая Охта». Симпатии большинства членов жюри оказались на стороне проекта «Времена года». Его авторы – петербургские дизайнеры Илья и Ирина Филимоновы – стали победителями конкурса и получили первую премию. Второй премии жюри удостоился проект River Lane португальского дизайнера Луиса Суареса. Третье место заняли московские архитекторы Роман Ковенский и Валерия Гестерева за проект «Охта Ухты». Кроме того, жюри особо отметило проект Vaubauit петербуржцев Светланы Савиновой и Дениса Сумина. Присланные проекты оценивались по таким критериям, как оригинальность и наличие авторского архитектурного языка, актуальность современным тенденциям в мировом ландшафтном дизайне, экономичность, экологичность, реализуемость и функциональность. «В завершившемся сегодня конкурсе победили не «бумажные», увлеченные абстрактной идеей архитекторы, а те, чьи проекты можно реализовать», – отметил руководитель бюро «УРБИС-СПб», председатель жюри конкурса Олег Харченко. Напомним, что к участию в конкурсе, организаторами которого выступили компания «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» и журнал «Проект Балтия», были приглашены российские и зарубежные архитекторы и ландшафтные дизайнеры в возрасте до 35 лет включительно. Участникам было предложено создать ландшафтное решение и благоустройство береговой территории вдоль реки Охты, прилегающей к кварталу «Новая Охта», строительство которого осуществляет компания «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад». Решение должно было включать планировку территории, зонирование, предложения по возведению функционально оправданных малых архитектурных форм, элементы среднего дизайна, освещение и озеленение. Всего было получено 132 заявки (43 командных и 89 индивидуальных) из России, стран Западной Европы, Китая, Индии и Канады. Экспертный совет рассмотрел более 35 проектов.

➔ **Ленобласть планирует строить ФАПы на деньги инвесторов, передает «АСН-инфо».** Существует традиционный путь – возведение ФАПов бюджетной структурой (Управлением строительства Ленинградской области) через конкурсные процедуры. Также есть вариант выкупа у инвестора полностью готового объекта. В правительстве области обратилась компания, имеющая большой опыт по возведению ФАПов в Татарстане (стоимость под ключ, с подключением к сетям и оборудованием – 7-8 млн). Управление строительства полагает, что построить дешевле. Глава региона Александр Дрозденко распорядился начать строительство двух ФАПов – в Витино и Борисовой Гриве – при помощи административной структуры. Еще два – в Угловое и Корбицино – возведут инвесторы. Схема, доказавшая свою эффективность, будет использоваться в дальнейшем.

# Футбол потребовал денег из заначки

**Михаил Немировский /** **Власти Калининградской области смогли убедить федеральный центр в условиях секвестра возобновить финансирование целевой программы развития региона – накануне жеребьевки чемпионата область получила из антикризисного фонда 2,3 млрд рублей на дороги и развязки. Тем не менее новая редакция бюджета лишила эксклав почти 1 млрд рублей.**

Распоряжение о переводе региону 2,32 млрд рублей из федерального бюджета было подписано премьером 18 июля. Как сообщили в Минфине РФ, постановление предусматривает восстановление бюджетных ассигнований, ранее предоставляемых в 2010-2014 годах бюджету Калининградской области на развитие региона. Основой для принятия положительного для региона решения стало заседание правительственной комиссии по вопросам социально-экономического развития области, которое состоялось в марте 2015 года. Выбывать деньги в Москву приехал глава региона Николай Цуканов – чиновник попросил восстановить для региона средства ФЦП, сокращение которых предусматривалось федеральным Законом о бюджете. Так, на 2015 год действующим бюджетом на финансирование ФЦП региона было предусмотрено 11,58 млрд рублей, но поправки в Закон о бюджете этого года «сняли» с этого лимита 3,18 млрд рублей. Причем это далеко не 10%, предусмотренные механизмом секвестрирования, а все 27%. И распределение его по госзаказчикам таково, что по линии Росжелдора работа практически обнуляется, а по линии Росавтодора финансирование сократилось с 2,3 млрд рублей до 500 млн, рассказал министр экономического развития РФ Алексей Улюкаев, выступивший активным противником сокращения лимитов финансирования программы Янтарного края. «Вы знаете, как у нас был построен процесс по государственным капиталовложениям, он составлял два одновременно приведенных в действие механизма:

## Министр заверил Кабмин, что сокращение ФЦП просто сорвет программу подготовки региона к чемпионату мира – 2018

один – доведение лимитов минус 10%, а второй – работа по объектам, с тем чтобы не начинать новых строек 2015 года, а по ддящимся стройкам провести большую дополнительную работу. В результате этого у нас общий объем федеральной адресной инвестиционной программы упал на 17%», – сказал господин Улюкаев. Министр заверил Кабмин, что сокращение ФЦП просто сорвет программу подготовки региона к чемпионату мира – 2018 в Калининграде, и предложил компенсировать сокращение ФЦП Калининградской области из средств антикризисного фонда, которые находятся «внутри» бюджета. Средства фонда, по мысли министра, в первую очередь должны пойти на восстановление объемов работ по дорожной инфраструктуре. Кроме того, область должна активизироваться на рынке частных инвестиций и привлекать больше внебюджетных источников. Как рассказали в администрации региона, 60 млн рублей регион получит в рамках отраслевой ФЦП «Развитие транспортной системы России (2010-2020 годы)» на разработку проектной документации строительства международного морского терминала для приема круизных и гру-



Северный обход Калининграда власти обещают сдать к 2018 году

зопассажирских судов в г. Пионерский. Любопытно, что ФГУП «Росморпорт» уже объявляло конкурс на проектирование порта в июне 2015 года, но тогда работы проектировщиков оценивались на 200 млн рублей дороже. Будущий проект должен включать ряд обязательных объектов – транспортной инфраструктуры, причальных сооружений, искусственного земельного участка, акватории с подходным каналом, инженерных и электросетей.

Более 2,2 млрд рублей из антикризисного фонда пойдут непосредственно на финансирование в 2015 году Федеральной целевой программы развития Калининградской области, а именно на два ключевых для города объекта. Первый – реконструкция второй очереди кольцевого маршрута в районе Приморской рекреационной зоны, так называемый Северный обход Калининграда. В рамках первого этапа стоимостью более 7 млрд рублей будет построен переход от Берлинского моста до развязки Гурьевска. Всю дорогу, которая свяжет областной центр с федеральной трассой Калининград – Черняховск – Нестеров до границы с Литовской Республикой, власти очень надеются сдать до 2018 года, хотя в плане-графике работ, размещенном на сайте правительства, стоит неутешительный 2020 год. Еще одним объектом, получившим финансирование, стал проект строительства эстакады «Восточная» от Московского пр. до развязки на острове Октябрьский. И здесь все тоже не слишком прозрачно. Конкурс на право проектирования объекта в 2013 году выиграла омская компания «Мостовик», снизив цену почти в три раза.

Первую часть проектировщики должны были завершить к октябрю 2014 года, вторую – к июню 2015 года. Но как раз начале июня 2015 года Арбитражный суд Омской области признал НПО «Мостовик» банкротом, прекратил внешнее управление компанией и открыл конкурсное производство. При этом в правительстве региона утверждают, что проект находится в экспертизе, а стройка может начаться уже в 2015 году.

Но начнется ли по факту строительство – большой вопрос. В июне мэр Калининграда Александр Ярошук публично усомнился в необходимости строительства восточной эстакады, и областное правительство, по его словам, мэрию поддержало. Как рассказал журналистам градоначальник, на данный момент рассматривается только первый этап эстакады от Стрелецкой ул. до стадиона на острове стоимостью 7 млрд рублей, а полное строительство объекта займется на много лет. В таком случае эффект для разового события – проведения мундиала – будет, а вот для жителей города – нет. Мэр, которому еще работать и работать в городе, предложил, по его мнению, более популярное решение – вместо эстакады построить развязку Литовский Вал – Московский пр. с мостом на острове и с развязкой на ул. Дзержинского. А оставшиеся деньги направить на ремонт дорог.

### ➔ **Статьи**

Новая редакция ФЦП развития Калининградской области до 2020 года была принята в 2014 году с общим бюджетом 61 млрд рублей. В 2014 году бюджет ФЦП составил 20,89 млрд рублей. При этом объем освоения средств с учетом кассового расхода составил в только 11,8 млрд рублей, из которых 10,4 млрд рублей – федеральные деньги. В 2015 году в рамках ФЦП в Калининградской области планируется ввести в эксплуатацию 99 объектов, федеральный центр обещает дать 10,7 млрд рублей.

Окончание. Начало на стр. 8



**Ян Фельдман,**  
заместитель генерального директора по маркетингу компании Scaveru:

– Все ощутили снижение спроса, особенно по сравнению с 2014 годом. Сейчас скорее стоит ориентироваться на показатели 2013 года. Но стоит отметить, что на рынке нет никакой паники, компании работают по намеченным планам. Наш объект «Моя крепость» в Шлиссельбурге строится по согласованному в начале года плану. Продажи идут, и ухудшения ситуации не ожидается, тем более программа ипотечного кредитования с государственной поддержкой работает достаточно активно. Люди все активнее рассматривают возможность приобретения жилья в Ленобласти не вблизи КАД, а 20-30-минутной доступности, но с более выгодными ценовыми предложениями и лучшей экологической обстановкой.



**Иван Романов,**  
генеральный директор «Полис Групп»:

– Экономический кризис – это тест на прочность, который разные компании проходят с разными результатами. Как правило, с серьезными проблемами сталкиваются потенциально слабые игроки, которые ранее могли успешно работать за счет общего подъема рынка. В этом отношении кризис имеет оздоравливающее значение, отделяя неконкурентоспособных участников рынка от сильных.

Наша компания сегодня чувствует себя уверенно и не испытывает дефицита спроса. В кризис покупатели особо внима-

тельны и доверяют свои средства только застройщикам, работающим в соответствии с законодательством и доказавшим свою способность строить качественно и в срок – потоки спроса концентрируются именно у таких компаний.

Сдача объектов «Полис Групп» проходит согласно планам. В этом году мы уже ввели в эксплуатацию два жилых дома и детский сад. Еще шесть объектов в разных районах сейчас готовятся к сдаче. Регулярно выходят на рынок новые корпуса в наших проектах, а на перспективу мы рассматриваем возможности освоения новых пятен под застройку.



**Николай Гражданкин,**  
начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой»:

– Я бы называл это не кризисом, а, скорее, сложной экономической ситуацией. Особенно если сравнивать сегодняшнюю ситуацию с кризисом 2008-2009 годов, где был глубокий экономический спад и полное отсутствие ипотеки.

Для покупателя сейчас сложилось максимально благоприятное время для приобретения квартиры. Например, ставки по ипотеке на новостройки сейчас даже ниже, чем год назад. Застройщики предлагают интересные акции, варианты расщочки и пр. Исчезли ажиотажные настроения. Появилось время, чтобы спокойно и вдумчиво выбрать застройщика и жилой комплекс – можно объехать все строительные площадки, сравнивать, разговаривать с продавцами и не бояться, что резко повысятся цены.

В такие периоды рынок оздоравливается. Слабые строительные компании, которые недооценили свои возможности, у которых много кредитов и невы-

полненных инвестиционных обязательств перед городом, будут уходить. Сильные, наоборот, будут укрепляться. Компания «Отделстрой» работает в строительстве уже 21 год. Мы пережили несколько кризисов в стране и всегда сдавали свои дома вовремя. Сейчас мы завершаем возведение четвертого пуска третьей очереди «Нового Оккервиля» и крупнейшей школы на Северо-Западе, перешли в активную стадию строительства четвертой очереди.



**Алексей Баринев,**  
коммерческий директор ГК «Айдадом»:

– Для нашей компании текущая ситуация – это время больших возможностей.

Рынок демонстрирует стагнацию и даже падение, а покупательская активность значительно ниже, чем в аналогичный период. Тем не менее благодаря хорошему темпу продаж ранее по проектам и досрочному достижению плановых показателей мы нашли возможность дать существенные скидки на земельные участки в поселках с высоким уровнем готовности. Размер скидки – 30%. По другим проектам также можно получить бонус до 24% от стоимости участка. Мы прогнозируем сохранение и даже рост количества сделок по нашей компании, правда, немного скорректировали этот рост в меньшую сторону с учетом рыночной ситуации. Мы не останавливаем строительную активность по проектам, а наоборот, выводим подрядчиков на новые фронты работ. За счет этого, за счет более активных и продуманных действий в рекламе, а также прогнозируемого ухода с рынка слабых девелоперов мы планируем достичь роста и увеличить свою долю на рынке. К сентябрю мы планируем вывести еще и новые проекты, сведения о которых пока держим в секрете.

АСН-инфо

НОВОСТИ

➔ **Время выдачи разрешений на строительство в Ленобласти сократилось** в два раза, передает «АСН-инфо».

По информации Агентства стратегических инициатив (АСИ), Ленинградская область занимает 10-е место в национальном рейтинге состояния инвестиционного климата регионов России среди пилотных регионов. За год регион улучшил свое положение на три пункта. В частности, это произошло за счет сокращения времени выдачи разрешений на строительство.

Так, согласно рейтингу за прошлый год, среднее время получения разрешения составляло 318 дней, а среднее количество процедур – 7,2.

Согласно самому свежему рейтингу, теперь среднее время выдачи разрешений на строительство составляет 141 день, при том что количество процедур выросло до 10.

➔ **Дом офицеров в Сертолово реконструируют за два года**, а поликлинику построят за три, сообщает «АСН-инфо».

Реконструкция Дома офицеров в Сертолово предполагает оборудование зала на 1 тыс. мест, размещение школы искусств, досугового и выставочного центров. «В течение двух лет она будет закончена», – пообещал временно исполняющий обязанности губернатора Ленобласти Александр Дрозденко.

Проект реконструкции разработан по заказу администрации Всеволожского района и предполагает полную реновацию объекта. Смета реконструкции – 266 млн рублей.

## 7 советов быстрого поиска работы от hh.ru

0+

- 1. Определите цель.** Решите, кем вы хотите работать, как бы смешно это ни звучало. Точно сформулируйте вашу должность. Работодатель не найдет вас, если название резюме будет общим: «Менеджер» или «Начальник». Лучше уточните: «Менеджер по закупкам» или «Начальник строительной бригады».
- 2. Узнайте о своих способностях.** Вы все еще в поиске своего призвания? Пройдите онлайн-тест «Профорентация»\* [hh.ru/article/proforientation\\_promo](http://hh.ru/article/proforientation_promo) и узнайте, какая работа вам больше всего подойдет.
- 3. Составьте резюме.** Сделать это на hh.ru легко. Главное – заполните все предлагаемые поля. Уделите особое внимание опыту работы и вашим достижениям – так вы покажете работодателю вашу компетентность.
- 4. Настройте процесс.** Подпишитесь на подходящие вакансии и получайте самые свежие на почту. А также скачайте мобильное приложение HeadHunter, чтобы искать работу в любое время, в любом месте.
- 5. Действуйте.** Откликайтесь на все интересующие вас вакансии. Пишите сопроводительные письма работодателю, поясняя, почему вас интересует эта вакансия.
- 6. Сделайте резюме заметным.** [hh.ru/applicant/services](http://hh.ru/applicant/services) Подключите «Яркое резюме»\*, чтобы выделить резюме цветом, и «Автообновление»\*, чтобы поднимать его в результатах поиска. Работодатели обратят на вас внимание.
- 7. Подготовьтесь к собеседованию.** Поздравляем, вас пригласили! Самое время подготовить ответ на вопрос: «Почему мы должны взять именно вас?». Узнайте максимум информации о компании и подготовьте небольшую речь о том, какой вы классный специалист.

**И помните, что работа найдется для каждого!**

[www.hh.ru](http://www.hh.ru)

\*Данная услуга является платной. Подробнее о ее стоимости и условиях предоставления вы можете узнать по адресу [hh.ru/applicant/services](http://hh.ru/applicant/services)

hh.ru  
HeadHunter

КУЛЬТУРНЫЙ ПРИГОРОД  
КУЛЬТУРНОЙ СТОЛИЦЫ



**KANTELE**  
ТАУНХАУСЫ В РЕПИНО

от 8,2 млн руб.

[WWW.KANTELE.SPB.RU](http://WWW.KANTELE.SPB.RU)

**320-12-00**

[www.cds.spb.ru](http://www.cds.spb.ru)



Приобретение квартир осуществляется путем вступления в ЖСК «СДС-Репино» и уплаты взносов.

Подробная информация о вступлении в ЖСК в офисах отдела реализации.

Приглашение вступить в ЖСК «СДС-Репино».

С информацией о застройщике и о проекте строительства можно ознакомиться на сайте [cds.spb.ru](http://cds.spb.ru).