



### Инвестиции

Главной темой MIPIM в этом году стало привлечение инвестиций в условиях кризиса.

**Открытые  
для инвесторов, стр. 16**



### Интервью

Сергей Робул, и.о. генерального директора Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Ленобласти:

**«Сроки капремонта определяют собственники», стр. 17**



Арбитраж, стр. 8 • Новости регионов, стр. 18

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕСУРС**

**ФУНДАМЕНТ НАДЕЖНОГО БУДУЩЕГО**

STROYRESURS.INFO

РЕКЛАМА

Фото: Пресс-служба правительства Ленинградской области



## Вместо моратория

Условия зонирования застройки Ленобласти определятся к концу апреля и вступят в силу 1 июня. (Подробнее на стр. 4) ➔

**СОДРУЖЕСТВО СТРОИТЕЛЕЙ**  
Ассоциация Саморегулируемая организация

- Участие в тендерах
- Помощь при проверках
- Обучение персонала
- Юридическая помощь
- PR-поддержка членов

www.sodstr.ru (812) 606-61-65 (800) 555-7-221

РЕКЛАМА

**ПЕРСПЕКТИВА**  
ЖБИ и БЕТОН ТОЛЬКО ПО ГОСТ

**ЗАВОД ЖБИ**

**ПРОИЗВОДСТВО  
ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ  
ИЗДЕЛИЙ  
И ТОВАРНОГО  
БЕТОНА**

Всеволожский район, пос. Заводской

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

www.perspektivazhbi.ru

РЕКЛАМА

### ОБЪЯВЛЯЕТСЯ КОНКУРС НА ПРОВЕДЕНИЕ РЕМОНТНЫХ РАБОТ

в помещении площадью  
1350 кв. м по адресу:  
Санкт-Петербург,  
Б. Монетная ул., 16

Назначение – **складское**

Срок подачи заявок –  
до 08.04.2016



Подробная информация на сайте  
**www.spbincom.ru**  
Тел. (812) 498-57-61

**bsk development**

**Выгодные цены  
только в марте!\***

УЗНАЙТЕ ПОДРОБНОСТИ:  
пр. Шаумяна, д. 10, корп. 1, лит. А  
(812) 322-93-73  
952-73-07  
952-73-27

**КВАРТА**  
www.spbkvartira.ru

квартиры от 1 390 956 руб.  
Ленинградская обл., г. Шлиссельбург, ул. КИРОВА/ПРОЛЕТАРСКАЯ  
Срок сдачи – 4 кв. 2017 г.  
Чистовая отделка, № 214-ФЗ

квартиры от 1 389 825 руб.  
Ленинградская обл., г. КИРОВСК, ул. НАБЕРЕЖНАЯ, 19  
Характеристика дома:  
6-17-этажный кирпично-монолитный жилой комплекс, расположенный на берегу Невы в центральной части Кировска.  
Особенности:  
30 мин. от КАД  
Распродажа

Сроки ввода:  
1ПК – ДОМ СДАН  
2ПК – 1 кв. 2016 г.,  
3ПК – 4 кв. 2016 г.,  
4ПК – 1 кв. 2018 г.

Чистовая отделка № 214-ФЗ

доступная цена полная отделка расположение экология

С проектной документацией можно ознакомиться на сайте www.spbkvartira.ru и в офисе застройщика ООО «БСК».  
\*Цены действуют до 31 марта 2016 года. С ценами и характеристиками можно ознакомиться на сайте www.spbkvartira.ru и по телефону отдела продаж.

РЕКЛАМА

# Лесная жизнь

**Максим Шумов** / ГК «Пионер» вложит 11,4 млрд рублей в строительство жилого квартала «LIFE-Лесная» на Новолитовской ул., 10-12. Здесь, по словам экспертов, можно построить до 70 тыс. кв. м жилья комфорт-класса. Проблема лишь в том, что жилье на участке возводить нельзя. ➔

Проект строительства второго жилого комплекса линейки LIFE ГК «Пионер» представила на минувшей неделе на выставке MIPIM в Каннах. Как рассказали в компании, семь 10-13-этажных корпусов со встроенным подземным паркингом, объектами сервиса и торговли и общественной зоной появятся в Выборгском районе, на Новолитовской ул., 10-12, на земельном участке площадью 5,4 га. Планируемый объем инвестиций в проект LIFE-Lesnaya City составит 134 млн EUR, или 11,4 млрд рублей. Ожидается, что строительство квартала стартует уже в декабре 2016 года, а закончится к ноябрю 2019 года.

Как уже писал «Строительный Еженедельник», участок компания получила в мае 2015 года, после приобретения активов петербургского треста «Севэнергострой», крупного генподрядчика по строительству теплостанций, промышленных и гражданских объектов. Тогда ФАС удовлетворила прошение ООО «Инвестиционно-девелоперская компания МК» («внучка» ГК «Пионер») о получении в собственность основных производственных средств петербургского треста «Севэнергострой» (СЭС). Среди этих активов оказался и участок на Новолитовской. Экспертами стоимость этого участка ранее оценивалась в 350-400 млн рублей.

Однако с «новым жилым кварталом» девелопер, очевидно, поспешил. Дей-



Фото: Никита Крючков



На участке по-прежнему можно строить коммерческую недвижимость, в данном случае апартаменты

ствительно, площадка уже не считается промзоной – в декабре 2014 года комиссия по внесению поправок в Генплан одобрила перевод участков на Новолитовской ул. из зоны промышленной застройки в общественно-деловую зону. А вот заявка о переводе участка в жилую зону с социальными объектами была отклонена. Таким образом, жилье в чистом виде, несмотря на заверения

компании, здесь построить нельзя. По действующим ПЗЗ это зона ТПД1\_1 – объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры с включением объектов общественно-деловой застройки. Но это ограничение можно обойти – на участке по-прежнему можно строить коммерческую недвижимость, в данном случае апартаменты. По словам вице-президента NAI Bescar Ильи

## Мнение



**Николай Урусов,**  
исполнительный директор строительной компании «Красная стрела» (МЖК «Неоклассика»):



– Указанная локация вполне подходит для строительства жилья комфорт-класса – до метро «Лесная» можно прогуляться пешком в течение 10-15 минут, поблизости хорошие школы, действующий спорткомплекс, магазины шаговой доступности. По Кантемировской ул. можно быстро добраться в центр города как на машине, так и на общественном транспорте. На озвученном участке можно построить 65-70 тыс. кв. м жилой недвижимости. Насколько мне известно, застройщик оформил права собственности на участок на Новолитовской в прошлом году, в то время земля оценивалась в сумму порядка 450 млн рублей.

Андреева, в зависимости от наличия или отсутствия на участке инженерных коммуникаций нагрузка на «квадрат» составит от 5 до 15 тыс. рублей, а всего на пятне можно будет возвести около 70 тыс. кв. м недвижимости. Эксперт добавил, что жилой комплекс класса «комфорт плюс» вполне гармонично впишется в обозначенную локацию благодаря близости к центру города.

24 марта празднует День рождения председатель Комитета по природным ресурсам Евгений Львович Андреев

**Уважаемый Евгений Львович!**

От коллектива «Петроглэс-Инвест» примите самые теплые поздравления по случаю Вашего Дня рождения!

Хотим выразить Вам признательность за высокий профессионализм, ответственность, целеустремленность и стремление работать на результат, а также за поддержку предпринимателей региона.

Желаем успешного осуществления планов и замыслов, надежных партнеров, верных друзей. Здоровья и счастья Вам и всем Вашим близким!

Группа компаний «Петроглэс»

РЕКЛАМА

ГРУППА КОМПАНИЙ **ЦСЦДС** [www.cds.spb.ru](http://www.cds.spb.ru)

**ПРИБОРЕТАЕМ:**

- **ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ**
- **ИМУЩЕСТВЕННЫЕ КОМПЛЕКСЫ**

под жилое строительство в Санкт-Петербурге и Ленинградской области

РЕКЛАМА

+7-(921)-946-10-47 [razvitie@cds.spb.ru](mailto:razvitie@cds.spb.ru)

Центр социально-экономического мониторинга «Общественный контроль»

**ЮРИДИЧЕСКИЕ КОНСУЛЬТАЦИИ ДЛЯ ГОРОЖАН**

по жилищным вопросам

**938-22-94**

**ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

КУРОРТНЫЙ РАЙОН, ПОСЕЛОК СОЛНЕЧНОЕ, ПЛЯЖ «ЛАСКОВЫЙ», 7А

**S= 0,076 ГА**

- Собственность
- Земля под строительство объектов общественного питания
- Подведены все коммуникации
- 50 м до Финского залива
- Живописное и популярное место отдыха

РЕКЛАМА

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ «НЕВСКАЯ ИПОТЕКА»

8 (911) 816-50-16 [WWW.NEVSKAIIPOTEKA.RF](http://WWW.NEVSKAIIPOTEKA.RF)



Цитата недели



– На MIPIM мы пропитываемся европейскими тенденциями в недвижимости, которые потом «приземляем» на петербургскую почву.

**Ирина Бабюк, председатель Комитета по инвестициям Санкт-Петербурга**



Цифра недели

**30 населенных пунктов**

попадут в «красную» зону застройки Ленинградской области

# Снос в одних руках

**Лидия Горбукова /** ЗакС Петербурга отклонил законопроект о сносе многоквартирных домов, признанных аварийными и находящимися в госсобственности. Депутатов возмутил тот факт, что новая норма вовсе не определяет порядок уничтожения таких объектов, а лишь дает право городским властям самостоятельно решать их судьбу. ➔

Депутаты не поддержали законопроект «О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О порядке уничтожения имущества, находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга». Поправки касались сноса жилых объектов, которые не являются многоквартирными и находятся в государственной собственности.

Как пояснил Михаил Бродский, представитель губернатора в ЗакСе, не все дома, которые признаны аварийными, являются многоквартирными. Небольшая часть (2-5% от всего жилого фонда города) – это дома, состоящие из нескольких комнат, максимум – двух квартир. Если такой объект признан по законам РФ аварийным, то его нельзя снести, руководствуясь существующим региональным законом. Поэтому губернатором Петербурга и были инициированы эти поправки.

Одно из опасений, которые высказывали депутаты еще при рассмотрении этого законопроекта на заседании профильных комиссий, касается того, что новый пункт в одностороннем порядке будет лоббировать интересы инвесторов, претендующих на земельный участок, где находится многоквартирный дом под снос. Но как пояснил Михаил Бродский, когда есть инвестор, то земельный участок можно выставить на торги и продать его вместе с аварий-

ным домом. «А изменения в действующий закон нужны только в том случае, если мы хотим снести дом, а участок оставить в госсобственности, чтобы в дальнейшем распорядиться им так, как хотели бы», – прокомментировал Михаил Бродский. По его словам, сейчас в Комитете имущественных отношений лежит пока только одна заявка на уничтожение подобного объекта – от ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга». Представитель губернатора отметил, что ветхий дом, расположенный на госучастке в Лужском районе Ленинградской области, принадлежит правительству Петербурга, но находится в ведении Водоканала. Как пояснил Михаил Бродский, ГУП хочет распорядиться участком «рационально и построить там что-то более нужное для своей базы отдыха».

Депутат Алексей Ковалев считает, что это «безобразный законопроект», а его принятие совершенно неприемлемо. Он спросил Михаила Бродского о том, сколько многоквартирных домов, непригодных для жизни, находится в Петербурге. Однако представитель информации не смог толком ответить на этот вопрос, сказав, что этой информацией обладают районные администрации. Однако в Курортном, Приморском и Красносельском районах, где больше всего построено таких объектов, сообщили, что таких домов на их

балансе нет, прокомментировал господин Бродский. «Таких домов у нас сотни, они находятся в собственности Петербурга, признаны аварийными, и поэтому не приватизированы, – возмущенно ответил Алексей Ковалев. – Вместо того чтобы законом определить порядок сноса данных зданий, новая поправка предлагает вообще оставить это на усмотрение правительства, а из-под влияния Комиссии по вопросам сноса многоквартирных домов, признанных аварийными, где учувствуют депутаты, эти объекты вывести».

Господин Ковалев уверен, что данный законопроект создаст правовой хаос. «У меня такое ощущение, что власти хотят создать правовой хаос, чтобы в нем господин Кармазинов (генеральный директор Водоканала – прим. ред.) построил себе в Лужском районе прекрасную дачу с бассейном и другими составляющими».

## кстати



Законопроект был отклонен дважды. В первый раз за него проголосовали 25 депутатов, против – 14, воздержался один. Было инициировано повторное голосование, но и оно потерпело фиаско.

# Городок на миллиард

**Максим Еланский / Компания «Росинжиниринг Проект» построит под Петергофом общежития для Высшей школы менеджмента СПбГУ. Стоимость работ определена в сумму 1,1 млрд рублей.**

Санкт-Петербургский государственный университет выбрал подрядчика строительства студенческого городка Высшей школы менеджмента на территории «Михайловской дачи», бывшей летней великокняжеской резиденции. Расположена она между Петергофом и Стрельной, рядом с другим студгородком СПбГУ. Займется строительством ООО «Росинжиниринг Проект», входящее в холдинг «Росинжиниринг» бизнесмена Дмитрия Новикова. Стоимость работ определена в сумму 1,1 млрд рублей. Изначальная цена контракта была 1,154 млрд рублей. В конкурсе также принимали участие «Сэтл Сити», «Антарес» и «ЭлТех СПб». Однако выбран

был «Росинжиниринг», который ранее занимался возведением таких объектов, как «Охта-парк», «Северный склон» и «Игора» в Ленобласти. Также компания принимала участие в строительстве многих олимпийских сооружений в Сочи и ряда газпромовских спортивных комплексов на Кавказе. В рамках данного проекта подрядчику необходимо будет возвести пять корпусов 3-этажных общежитий общей площадью 11 тыс. кв. м, рассчитанных на 333 места, в том числе на 38 студентов с ограниченными возможностями. Построены общежития должны быть до 10 декабря этого года. Со следующего года должна стартовать вторая очередь работ, в рамках которой должно быть возведено в течение двух лет еще четыре корпуса. Стоит отметить, что сам проект строительства отдельного городка для менеджеров СПбГУ – очень старый. Создать аналог Гарварда на территории «Михайлов-

ской дачи» было решено еще в 2006 году. Проект поддержали бывшие студенты университета Владимир Путин и Дмитрий Медведев. Генподрядчиком строительства, а также реставрации исторических зданий стала Setl Group, проектировщиком – ЗАО «Студия 44». Из-за кризиса 2008-го денежные средства в сумме около 8 млрд рублей предоставлялись неравномерно. Сдача объектов несколько раз откладывалась. В 2014 году Счетная палата РФ выявила частичное нецелевое расходование вузом средств на масштабную стройку. В сентябре прошлого года на территории «Михайловской дачи» торжественно открыли учебный и административный корпус. В начале этого года стало известно, что СПбГУ решил немного сжать свой масштабный проект из-за экономии средств. В частности, университет отказался от возведения ряда вспомогательных корпусов, реконструкции исторических зданий. Также

было решено возратить часть парковой зоны «Михайловской дачи» государству. Руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге Владислав Фадеев отмечает, что для строительства выбрана не самая удобная локация с точки зрения транспортной доступности из центра Петербурга. «Однако достаточно престижная. Недалеко располагается Константиновский дворец, да и университетский городок как научный центр естественных наук СПбГУ. Полагаю, что работы просто должны быть аккуратно просчитаны с точки зрения затрат, стабильно финансироваться и грамотно должен быть выстроен процесс контроля за строительством», – подчеркивает эксперт.



## кстати

104 га – общая площадь территории архитектурно-парковой зоны «Михайловская дача».

## 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 Горбукова, Максим Еланский, Алеся Гриб, Никита Крючков, Игорь Бакустин, Ольга Кантемирова

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

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

**Отдел рекламы:** Серафима Редуто (директор по рекламе), Майя Сержантова, Валентина Бортникова, Елена Савоскина, Екатерина Шведова, 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 госучреждениях, в районных администрациях и деловых центрах.

При использовании текстовых и графических материалов газеты полностью или частично ссылка на источник обязательна. Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель. Материалы, размещенные в рубриках «Паспорт объекта», «Достижения», «Личное дело», «Точка зрения», «Экскурсия на предприятие», «Строительные материалы», «Качество строительства» публикуются на правах рекламы.

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

**Свидетельство ПИ № ФС 77-42248.**

16+

### Типография:

ООО «Парголовская типография»  
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113  
Тираж 6000 экземпляров  
Заказ № 42  
Подписано в печать по графику 18.03.2016 в 17.00  
Подписано в печать фактически 18.03.2016 в 17.00



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



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



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



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



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

# Мораторий сменится зонированием

**Татьяна Крамарева** / Программа «Светофор» по зонированию строительства жилья и всей необходимой инфраструктуры станет новым интересным ноу-хау Ленинградской области, убежден губернатор 47-го региона Александр Дрозденко. ➔

«Мы не можем позволить себе развивать территории без социальных объектов, объектов инженерной инфраструктуры и тем более без дорог, без развязок. И без рабочих мест. Думаю, от предложений, которые начнут действовать с 1 июня, в Ленинградской области все выиграют», – сказал, в частности, он.

Окончательные условия зонирования территории Ленобласти исходя из стоимости квадратного метра и плотности строительства определяются после обсуждения с ЛенОблСоюзСтроем к концу апреля и вступят в силу 1 июня. Это означает отмену наложенного в сентябре 2015 года моратория на включение земель в границы населенных пунктов. Причем не только в «зеленой» зоне (на территориях льготного строительства), но и в «желтой» и «красной» зонах.

«Категорического моратория в «красной» зоне не будет. Но при этом в границы населенных пунктов не будут включаться проекты с многоэтажным строительством. Это наша принципиальная позиция. Мы считаем, что сегодня нет необходимости в «красной» зоне предоставлять территории для многоэтажной застройки», – уточнил губернатор. Он также сообщил, что земельные участки лесного фонда останутся неприкосновенными.

Порядок рассмотрения возможностей включения того или иного участка в границы населенного пункта еще будет разработан, причем все предварительные согласования будут проходить через

## мнение



**Борис Латкин, генеральный директор УК Rocket Group:**

➔ – Самое главное, что мы услышали, – это точная дата, когда в области заработают новые правила игры для застройщиков. До этого подобной конкретики не было, были только разговоры. Полагаю, что сроки не изменятся, а вот время для выработки совместных рекомендаций о внесении каких-то правок у бизнеса еще есть, поскольку власть подразумевает дальнейшее обсуждение этого проекта.

Градсовет. По мнению Александра Дрозденко, в «красной» зоне целесообразно предоставить застройщикам для реализации проектов так называемые анклавные участки, уже окруженные жилой застройкой, либо участки, примыкающие к сформировавшимся кварталам. «По ним уже даже есть серьезные наработки: планировочные, архитектурные, эскизные. Это тоже малоэтажная комплексная застройка. Несколько проектов участвовали во всероссийских и даже европейских конкурсах, получили довольно высокую оценку, но их реализация попала под мораторий», – прокомментировал губернатор.

Александр Дрозденко детализировал также условия, на которых власти региона предлагают застройщикам возводить социальные, инженерные объекты и дорожную инфраструктуру. Сегодня базовое условие для получения раз-

решения на строительство – наличие четырехстороннего соглашения (между строительной компанией, Ленобластью, а также администрациями муниципалитета первого уровня и соответствующего муниципального района), по которому застройщик обязуется развивать территорию комплексно, одновременно возводя не только жилье, но и (с финансированием из собственных средств) все необходимые сопутствующие объекты. При этом в «красной» зоне объекты, указанные в ранее подписанных соглашениях, разрешение на строительство которых уже получено, Ленобласть выкупит на старых условиях (в соответствии с программой «Соцобъекты в обмен на налоги»). В «желтой» зоне компенсация расходов застройщиков на строительство социальных и инфраструктурных объектов составит 50% при условии регистрации компании в Ленобласти и уплаты налогов

в областной и местные бюджеты. В «зеленой» зоне сохраняются условия компенсации 100% стоимости инфраструктурных объектов, действовавшие ранее.

Стоит отметить, что власти региона не обязуют застройщиков безвозмездно передавать построенные социальные объекты. «С прошлого года в Ленобласти действуют нормативные документы, которые допускают нахождение любого социального объекта в частной собственности. При этом по нормативу из бюджета мы компенсируем расходы по содержанию такого объекта», – уточнил губернатор.

Александр Дрозденко подчеркнул: именно для того, чтобы Ленобласть безусловно выполнила свои обязательства по программе «Соцобъекты в обмен на налоги», и была разработана программа «Светофор». «Мы работаем по принципу сотрудничества – это наша отличительная черта. И мы не собираемся менять подход в целом», – сказал он в заключение.

## цифра

# более 20

соглашений заключено по программе «Социальные объекты в обмен на налоги»

**БЭСКИТ®**

24-й год  
экспертной деятельности

**Мониторинг**  
состояния зданий и сооружений  
при строительстве (реконструкции)

**Обследование**  
строительных конструкций  
и фундаментов

Геотехническое  
**обоснование**  
строительства

СПб, Кирочная ул., 19, оф. 13Н  
тел.: 272-44-15, 272-54-42  
e-mail: beskit@mail.ru  
www.beskit-spb.ru

РЕКЛАМА

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

➤ **28 марта**

- Точки роста: Красногвардейский район
- Опрос к Ярмарке недвижимости
- Жилье: Квартира как инструмент инвестиций
- Приложение «Финансы и страхование»

➤ **4 апреля**

- Энергетика и инженерная инфраструктура
- Строительный контроль

➤ **11 апреля**

- Технологии и материалы: Добавки в бетон
- Управление и рынок труда

➤ **18 апреля**

- Спецвыпуск к «ИнтерСтройЭкспо-2016»
- Опрос к форуму «ИнтерСтройЭкспо»
- Технологии и материалы: Рынок демонтажных работ
- Градостроительство и архитектура

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

**23-24 МАРТА IX конкурс ЛУЧШИЙ ШТУКАТУР**

Основной целью конкурса является повышение престижа высококвалифицированного труда штукатуров, пропаганда их достижений и передового опыта

Конкурсанты должны продемонстрировать свои теоретические знания, применение профессиональных навыков и умений на практике

23-24 марта 2016 года состоится IX конкурс профессионального мастерства «Лучший штукатур – 2016»

РЕКЛАМА

# Бесповоротное решение

**Ольга Кантемирова** / В пос. им. Свердлова Всеволожского района установили металлическое барьерное ограждение для двух несанкционированных съездов. Теперь большегрузы строительных компаний не смогут незаконно сваливать грунт. ➔

Подобные конструкции будут установлены в нескольких районах Ленобласти. В приоритете – Всеволожский и Ломоносовский, которые особенно «полюбили» недобросовестные застройщики. Такие планы озвучил председатель Комитета по дорожному хозяйству региона Михаил Козьминых, который лично проконтролировал установку барьеров в пос. им. Свердлова.

## Поворот не туда

Съезды проходят на участке автодороги завод им. Свердлова – д. Маслово к свалке, на которую строительные компании вывозили грунты. Они арендовали земельные участки под инженерно-изыскательские работы, строительство складских помещений, но по назначению их не использовали. В числе таких компаний – ООО «Торговый дом «Евробетон» и ООО «Ностра».

«По «Евробетону» мы обращались в природоохранную прокуратуру, в результате чего техника была арестована, было зафиксировано 22 административных нарушения, заведено уголовное дело. Сумма нанесенного ущерба составила 481 млн рублей. Договор аренды с ними расторгнут, но последствия нарушения так и остались», – объяснила и.о. главы администрации Свердловского сельского посе-

ления Анна Колесникова, добавив, что впервые с подобной ситуацией местные власти столкнулись в 2009 году.

Ответственной за сдачу в аренду этих земель является администрация Всеволожского района. На выездном совещании по экологическим вопросам поселка в феврале этого года глава районной администрации Владимир Драчев отчитался перед губернатором о том, что

цонируемых съездов. Фактически мы защищаем пользователей полей, которые таким варварским способом засыпаются грунтом, мусором и всем, чем угодно. Они уже установлены в Тосненском районе, где строится дорога М-11. За сохранностью ограждения следят видеокамеры и диспетчерские службы. Ограждение там стоит и хорошо выполняет свою функцию – ограничивает движение большегрузов».

Больше всего несанкционированных съездов по Ленобласти – в наиболее близких к Петербургу районах. Только на участке автодороги завод им. Свердлова – Всеволожск их насчитывается 16. В марте в областном Комитете по дорожному хозяйству займется поиском альтернативных вариантов проезда через пос. им. Свердлова, для того чтобы закрыть эту трассу для движения большегрузов.

«Иногда незаконные съезды с региональных дорог совпадают со съездами к жилым домам. Мы не хотим из-за этой вакханалии ограничивать и население, – разъясняет Михаил Козьминых. – Будем привлекать Ространснадзор, посты весового контроля, ГАИ, чтобы ограничить еще и проезд большегрузов».

Кроме того, этой весной в комитете планируют заняться решением другой наболевшей проблемы – сносом незаконных рекламных конструкций. В марте планируется разработать данный механизм, а в апреле – приступить к действию.

## За демонтаж барьерного ограждения виновный ответит по уголовной статье, а также выплатит сумму ущерба

8 февраля был расторгнут договор аренды с «последователем» «Евробетона» – компанией «Ностра».

## Дорожный контроль

Как объяснил Михаил Козьминых, всего в границах Свердловского поселения находятся четыре несанкционированных съезда к карьерам. На один из них были выданы технические условия, но заявитель ими не воспользовался. Этот съезд также будет перегороджен.

«Такие ограждения мы считаем лучшим способом защиты автодорог от несанк-

Поставить видеонаблюдение хотят и на ограждениях в пос. им. Сердлова. Возле них планируется установить и дорожные знаки «поворот направо запрещен» и «поворот налево запрещен», а в мае – изменить разметку.

Работы на участке выполняло Всеволожское ДРСУ. По словам и.о. директора управления Алексея Струкова, стоимость 40 м такого ограждения – 100 тыс. рублей: «За демонтаж конструкции как за порчу государственного имущества нарушителю грозит уголовная ответственность. Ее стоимость позволяет взыскать ущерб и возбудить уголовное дело», – пояснил он.

## КСТАТИ

➔ 15 тыс. кв. м – объем свалки на участке автодороги завод им. Свердлова – д. Маслово.

# Н+Н Россия получила сертификат EcoMaterial GREEN

**Независимые эксперты подтвердили экологичность и безопасность газобетонной продукции компании Н+Н («Эйч плюс Эйч»), российского подразделения датской группы Н+Н International A/S.**

Крупнейший производитель газобетона на северо-западе России, как и полагается лидерам, одним из первых на отечественном рынке газобетона прошел добровольную сертификацию по стандарту EcoMaterial 1.3, получив по ее итогам сертификат EcoMaterial GREEN. Это означает, что газобетонные блоки Н+Н, производимые на заводе в Ленинградской области, полностью безопасны для здоровья человека и окружающей среды. В экспертном заключении говорится, что продукция Н+Н может быть использована для строительства жилья, объектов социальной и спортивной инфраструктуры, коммерческого и промышленного строительства. Сертификацию Н+Н проводили специалисты группы компаний EcoStandard group, ведущей российской организации в сфере экологического

консалтинга. Именно они в 2010 году на базе законодательных актов РФ, ISO 14024, передовых разработок Всемирной организации здравоохранения, рекомендаций международных организаций по «зеленому» строительству, стандартов DGNB, BREEAM и LEED составили основные положения российского «зеленого» рейтингового стандарта экологической маркировки строительных и отделочных материалов. Правила и нормы, которые используются при сертификации EcoMaterial, в среднем на 30% строже, чем государственные нормативы. Кроме того, оценивается и большое количество дополнительных параметров, в том числе социального характера. Еще одна особенность EcoMaterial – добровольность сертификации. Так что за получением экосертификата обращаются производители, уверенные в высоком качестве и безупречности своей продукции. Ведь чтобы получить «зеленый» документ, нужно согласиться на комплексную экспертизу всего производственного цикла, пустить на производ-

ство независимых экспертов. EcoMaterial учитывает не только материал и декларацию, но и проводит верификацию предоставленных документов и заявлений производителей. Эксперты приезжают с аудитом на завод, оценивают его динамику работы, изучают показатели по выбросам, сбросам и энергоэффективности. В версии стандарта EcoMaterial 1.3, в рамках которого осуществлена сертификация Н+Н, основное внимание уделяется аспектам жизненного цикла продукции и экологическим показателям заводов-производителей. Так что специалисты EcoStandard

group подробно проанализировали производство Н+Н. Как говорится в выводах экспертов, предприятием за 2012-2014 годы было переработано более 62% образовавшихся отходов производства. Завод не сбрасывает производственные сточные воды, а проводит очистку и фильтрацию всех ливневых и хозяйственно-бытовых стоков. Кроме того, аудиторы обратили внимание и на другие факторы экологической ответственности Н+Н: на территории предприятия высажено около 300 деревьев, компания участвует в проведении Фестиваля детского



экологического кино, а также регулярно проводит семинары для проектировщиков, строительных компаний, частных потребителей с информацией об экологии продукции и строительства. Полученный «зеленый» сертификат позволит Н+Н представить информацию о своей газобетонной продукции

в Каталоге экологически безопасных материалов GREEN BOOK, единственном в России издании такого рода. Весной прошлого года в свет вышел первый выпуск каталога. В настоящее время к изданию готовится второй ежегодный выпуск GREEN BOOK, участником которого и станет Н+Н Россия.



# Перинатальному центру требуются строительные кадры

**Татьяна Крамарева** / Основные сложности на строительстве перинатального центра в Гатчине вызваны продолжающейся задержкой рабочей документации, заявил Александр Омельченко, заместитель генерального директора – технический директор ООО «РТ-СоцСтрой» (входит в госкорпорацию «Ростех»). ➔

Он сообщил также, что отставание в пять месяцев имело место уже при передаче «Ростеху» полномочий заказчика по строительству перинатальных центров в России. Сейчас таких объектов возводится 15, всего по программе развития перинатальных центров в России их появится 32. Каждый из центров уникален, однако у них общий не только заказчик и генподрядчик, но и проектировщик – АО «Гипроздрав». «Конечно, хотелось бы, чтобы сил у Гипроздрава было больше», – прокомментировал, со своей стороны, Михаил Москвин, заместитель председателя правительства Ленинградской области по строительству.

По первоначальным графикам строительство перинатального центра на 130 коек в Гатчине должно было завершиться к лету 2016 года. Актуализированные сроки, обозначенные генподрядчиком на очередном совещании с участием всех заинтересованных сторон, относят ввод объекта в эксплуатацию к осени нынешнего года. Закрывать тепловой контур подрядчик обещает к 1 мая. «К этому времени мы обязали Гипроздрав выдать рабочую документацию по инженерным сетям. Дальше пойдет планомерная работа, которая обеспечит ввод объекта в сентябре», – заявил Александр Омельченко.

## Все необходимое есть

В свою очередь, Михаил Москвин напомнил, что хотя ни администрация Гатчинского района, ни региональное правительство не являются на этом объекте ни подрядчиком, ни заказчиком, даже не осуществляют технический надзор – только государственный строительный, тем не менее именно Ленобласть выступает главным распорядителем бюджетных средств. И федеральные деньги были перечислены авансом еще в 2015 году. «Деньги перечислены, но сохраняются задержки в оплате выполненных работ субподрядным организациям. Мы получаем жалобы от местных субподрядчиков, работающих на этом объекте, наших муниципальных предприятий», – сообщил он. «Перинатальный центр – один из тех объектов,

Фото: Игорь Бакустин



Закрывать тепловой контур перинатального центра подрядчик обещает к 1 мая

где есть все необходимое для завершения работ, но стройка продолжается уже больше года. И как отставала на четыре месяца, так и отстает», – констатировал господин Москвин. По его мнению, темпы решения возникших в самом начале строительства вопросов свидетельствуют о недостаточно четкой организации процесса, а также недостаточном числе работников на площадке. Сегодня, по данным Александра Омельченко, одновременно работы выполняют 120 человек, но их численность планируется довести до 240–250. «Совершенно справедливо замечено, что есть дефицит рабочей силы: не хватает монолитчиков. Но мы контролируем процесс. Нужно искать внутренние резервы, чтобы выполнить обозначенные сроки», – заявил технический директор ООО «РТ-СоцСтрой». Однако заявления подрядчика вызвали скептическую реакцию представителя Комитета госстройнадзора и экспертизы Ленинградской области. «Чудеса случаются», – прокомментировала Светлана Демидова, заме-

ститель начальника отдела надзора за строительством зданий и сооружений.

Она сообщила, что в апреле запланирована проверка объекта, перед которой специалистам комитета необходимо ознакомиться с разделом «Архитектурные решения». Между тем пока в Госстройнадзор поступил проект со штампом экспертизы, однако без названного раздела. Кроме того, Светлана Демидова напомнила о необходимости предоставить Госстройнадзору данные о мероприятиях по пожарной безопасности и специальные технические условия.

## Минусы и плюсы

В числе точечных вопросов, «зависание» которых тормозит строительство, – отсутствие согласованного с МУП «Водоканал Гатчина» варианта схемы инженерных сетей по водоснабжению/водоотведению. По словам Сергея Крюкова, главного инженера АО «Гипроздрав», выполнение требований водо-

канала может привести к удорожанию проекта. Между тем на дополнительное финансирование, что подтвердил и Михаил Москвин, рассчитывать не приходится. Лимит финансирования по объекту составил 2,48 млрд рублей, из которых 1,193 млрд приходится на федеральный бюджет, еще 1,293 млрд рублей – на бюджет Ленинградской области.

Сложности связаны и со строительством кабельной линии для электроснабжения объекта. Остаются неурегулированными отношения с собственником части земель, по которым пройдет линия, поскольку неясно, кому принадлежат участки. Михаил Москвин подтвердил готовность правительства региона помочь в разрешении этих сложностей и призвал подрядчика незамедлительно направить в Комитет госстройнадзора извещение о начале работ по строительству линейного объекта (напомним, согласно 38-оз разрешение на строительство в этом случае не требуется, однако для получения заключения о соответствии объекта проекту необходимо известить надзорный орган о начале строительства).

В отличие от сроков качество работ нареканий у заместителя председателя областного правительства по строительству не вызвало. «Госстройнадзор говорит о том, что качество строительства достаточно высокое. Очень жесткие требования технического надзора. Я надеюсь, что центр будет введен в эксплуатацию к концу года», – резюмировал Михаил Москвин.

## КСТАТИ

Многофункциональный перинатальный центр в Гатчине спроектирован как клиника широкого профиля, где с применением современных медицинских технологий будут проводиться консультации, лечение и реабилитация беременных и родивших женщин, а также новорожденных. Поскольку в центре будет организована система оказания медицинской помощи, направленной на рождение ребенка даже при наличии серьезных патологий у будущей матери, сюда будут направлять женщин с отклонениями в здоровье, а также женщин из группы высокого риска.

## НОВОСТИ

### Концессия на реабилитацию

**Для постройки реабилитационного центра в Коммунаре (Гатчинский район) Ленобласть планирует заключить концессионное соглашение с частным инвестором в рамках Петербургского экономического форума – 2016.**

Как заявил губернатор Ленобласти Александр Дрозденко на встрече с участниками проекта, строительство реабилитационного центра послужит развитию всей региональной системы здравоохранения, и он станет наиболее высоко-

технологичным на Северо-Западе. Конкурс на реконструкцию Ленинградского областного центра медицинской реабилитации был объявлен в сентябре прошлого года. Предварительный отбор прошло ООО «Специальная проектная компания «XXI век». Компания уже подала конкурсное предложение, после его рассмотрения будет принято решение о заключении концессионного соглашения с единственным участником конкурса. Новый реабилитационный центр планируется построить к 2020 году. Общая сумма частных инвестиций в проект

превысит 2,2 млрд рублей, в том числе 1,8 млрд рублей – кредитных средств.

### Садам должны указать место

**До конца апреля в Ленобласти запланирован ввод в эксплуатацию двух детских садов, построенных «ЛСР. Строительство – Северо-Запад» в качестве меры по ликвидации очередей в дошкольные образовательные учреждения.**

Соответствующее постановление правительства Ленинградской области, напомним,

было издано в декабре 2012 года, и за 2013–2015 годы в регионе появилось более 30 детских садов, половина из которых построена по программе выкупа готовых объектов у инвестора. В том числе «ЛСР. Строительство – Северо-Запад» ввело в эксплуатацию 16 объектов общей емкостью 2,87 тыс. мест. Два из них открылись в Кингисеппском районе в конце февраля нынешнего года. Как сообщил Михаил Москвин, заместитель председателя правительства Ленинградской области по строительству, еще два

садика, построенных компанией «ЛСР. Строительство – Северо-Запад», в пос. Новоселье и Ропша Ломоносовского района, должны быть сданы не позднее апреля. Стоит отметить, что сами объекты уже готовы к вводу. Дело за инженерными сетями: обеспечить их строительство до границы участка должны муниципальные власти, и сроки уже сдвигались. Говоря о перспективах дальнейшего строительства детских садов в рамках исполнения постановления областного правительства, Михаил Москвин отметил, что программа не развивается

только потому, что строительный блок регионального правительства не располагает информацией о том, где такие объекты наиболее востребованы. «Во Всеволожске один детский сад строит «ЛСР. Строительство – Северо-Запад», другой – ОАО «ГлавСтройКомплекс». Есть еще место под детский сад на Ленинградской ул. – вот его бы начать строить, но, к сожалению, объект пока только проектируется силами администрации Всеволожского района. Остальные места нам должен указать Комитет по образованию», – сообщил господин Москвин.

# Соблюсти баланс

**Тамара Назарова** / IX Съезд строителей Ленинградской области стал площадкой не только для диалога по наиболее злободневным вопросам, ответ на которые хотели бы услышать от власти участники строительного рынка. ➔

Фото: Никита Игнатов



Губернатор Ленинградской области – председатель правительства Александр Дрозденко и заместитель председателя правительства области по строительству Михаил Москвин на форуме впервые детализировали идеи новой региональной программы в сфере жилищного строительства «Светофор», определяющей условия деятельности для застройщиков.

Итоговый вариант зонирования территории Ленинградской области в зависимости от доходности проектов жилищного строительства после обсуждения с ЛенОблСоюзСтроем, как заявил Александр Дрозденко, будет обнародован в конце апреля. Однако уже на съезде, в феврале, прозвучали основные требования, которые региональные власти намерены предъявлять к участникам строительного рынка. Эти требования стали логичным следствием анализа перспектив жилищного строительства на приграничных территориях, подтвержденных документами территориального планирования поселений Ленинградской области.

## Растущее население

Прежде всего, анализировались данные о динамике численности населения, заложенной в генеральные планы поселений. Всего был учтен 61 проект планировки территории. Лидерами по темпам роста во Всеволожском районе, как это следует из данных областного Комитета по архитектуре и градостроительству, являются не только Бугровское, Муринское, Новодевяткинское и Заневское поселения. В перспективе 10-15 лет, как следует из генеральных планов муниципальных образований, в разы должно увеличиться население Колтушского (Разметелевского), Дубровского, Кузьмолковского, Лесколдовского, Сврдловского, Щегловского и Юкковского поселений. Наибольший прирост числа местных жителей в абсолютном значении прогнозируется в Заневском (на 99,3 тыс. человек), в Сврдловском (на 90,3 тыс. человек) и Бугровском (на 63,8 тыс. человек) поселениях.

Более чем на 76 тыс. человек с реализацией второй очереди генерального плана должно увеличиться число жителей в Лагодовском поселении Ломоносовского

района. В Тосненском районе первое место по этому же показателю занимает Федоровское поселение (+33,1 тыс. жителей).

Стоит отметить, что увеличение численности населения в большинстве поселений пограничных с Санкт-Петербургом районов Ленинградской области не будет сопровождаться расширением их границ. Так, среди поселений Всеволожского района увеличение площади в границах населенных пунктов прописано в генплане только Агалатовского сельского поселения – этот рост составит 988 га к 2030 году. Для сравнения, на сегодня площадь поселения составляет 773 га. На 380 га увеличится согласно генплану

**Михаил Москвин: «Для нас очень важен бюджетный баланс между тем, что мы получаем от строителей, и тем, какие расходы мы несем в дальнейшем»**

площадь Юкковского сельского поселения – сегодня она равна 761 га. В Тосненском районе лидер расширения границ – Тельмановское поселение (увеличение площади к 2030 году по генплану, впрочем, уже оспоренному Комитетом по архитектуре и градостроительству в суде, – 1288 га).

## Потребности и возможности

Основываясь на данных о прогнозируемом увеличении числа жителей в районах, граничащих с Санкт-Петербургом, специалисты областного Комитета по архитектуре и градостроительству рассчитали изменение потребности в жилье их населения. При норме обеспеченности жилой площадью на человека в 35 кв. м она составит более 16,165 млн кв. м – для Всеволожского района, более 4,519 млн кв. м – для Ломоносовского и свыше 3,221 млн кв. м – для Тосненского района.

При мониторинге были определены и необходимые вложения (по укрупненным показателям) по данным генеральных планов поселений в такие сферы, как культура, образование, спорт и здравоохранение. Счет идет на миллиарды рублей:

на пять приграничных районов только на строительство объектов культуры в перспективе 10-15 лет потребуется почти 14,4 млрд рублей. Обеспечение прогнозируемого нового населения этих же территорий объектами образования потребует финансирования в объеме около 54 млрд рублей. Еще 29,7 и 18,7 млрд рублей необходимо для строительства объектов спорта и здравоохранения соответственно.

«Мы посчитали, что один новый гектар застройки стоит региону около 50 млн рублей расходов на инфраструктуру. И это без учета содержания», – прокомментировал ситуацию Михаил

Москвин, заместитель председателя правительства Ленинградской области по строительству. Всего же на обеспечение объектами обслуживания и инфраструктуры жилья, разрешение на строительство которого уже получено, из областного бюджета в ближайшие 10-15 лет потребуется выделить 142 млрд рублей. «Данная сумма почти в два раза больше, чем вся адресная



Структура удельных капитальных вложений по видам объектов в утвержденных проектах жилищного строительства на приграничных территориях Ленобласти

| Объекты обслуживания и инфраструктуры | Удельные капитальные вложения |                                                                                                          |       |
|---------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
|                                       | тыс. рублей на 1 человека     | тыс. рублей на 1 кв. м жилого фонда при жилищной обеспеченности 35 кв. м на 1 человека на расчетный срок | %     |
| Культура                              | 19,8                          | 0,567                                                                                                    | 10,1  |
| Образование                           | 74,3                          | 2,124                                                                                                    | 38,0  |
| Спорт                                 | 41,0                          | 1,170                                                                                                    | 20,9  |
| Здравоохранение                       | 25,8                          | 0,738                                                                                                    | 13,2  |
| Дороги в пределах населенных пунктов  | 33,3                          | 0,951                                                                                                    | 17,0  |
| Пожарная безопасность                 | 1,4                           | 0,039                                                                                                    | 0,7   |
| Всего                                 | 195,6                         | 5,589                                                                                                    | 100,0 |

Источник: Комитет по архитектуре и градостроительству Ленинградской области

## КСТАТИ

### Решения по итогам IX Съезда строителей Ленинградской области 16 февраля 2016 года

1. В связи с передачей на региональный уровень полномочий по утверждению градостроительной документации и увеличению объема строящегося жилья просить губернатора Ленинградской области рассмотреть вопрос об увеличении штатной численности в Комитете по архитектуре и градостроительству Ленинградской области и Комитете государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области.

2. Правительству Ленинградской области, Союзу строительных организаций Ленинградской области организовать открытое обсуждение проекта градостроительного зонирования Ленинградской области (проект «Светофор»), в том числе в рамках Координационного совета при губернаторе Ленинградской области по обеспечению взаимодействия органов государственной власти Ленинградской области, органов местного самоуправления, застройщиков и инвесторов при комплексном освоении территории жилищного строительства в Ленинградской области, представить его на утверждение губернатору Ленинградской области.

инвестиционная программа на 2016 год для всей территории области», – уточнил на Съезде строителей Ленинградской области Михаил Москвин. Выходом в этой ситуации может быть, по мнению областного руководства, дальнейшая интенсификация взаимодействия между бизнесом и региональной властью, в том числе чтобы привлечь дополнительные источники финансирования в строительство объектов, необходимых для комфортной среды проживания. Наряду с этим усиливается социальная нагрузка на застройщиков, что и предусмотрено в новой региональной программе «Светофор». «Мы понимаем, что стройка является одним из локомотивов экономики, но для нас очень важен бюджетный баланс между тем, что мы получаем от строителей, и тем, какие расходы мы несем в дальнейшем», – сказал по этому поводу Михаил Москвин. Со своей стороны, губернатор Ленинградской области, комментируя уточненные положения программы «Светофор», отметил, что расходы застройщиков на возведение социальных объектов сегодня составляют в зависимости от территории реализации 5-10% от общих расходов на конкретный проект. «Для Всеволожского района это в среднем 7%», – сказал Александр Дрозденко, выразив уверенность в том, что условия, предлагаемые бизнесу в каждой из трех зон, «красной», «желтой» и «зеленой», не станут сдерживающим фактором для их производственных планов.

## НОВОСТИ

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти отложил на 19 апреля рассмотрение иска** о собственном банкротстве от компании «РосСтрой». Причина – непредставление организацией основных первичных документов. Напомним, «РосСтрой» – петербургская «дочка» ГК «СУ-155». Федеральный холдинг также находится на грани банкротства и сейчас санируется банком «Российский капитал». «РосСтрой» в Петербурге строил ЖК «Каменка» и «Новая Каменка». Работы на площадках сейчас не ведутся. Дольщиками компании в городе считаются около 5 тыс. человек.

➔ **Арбитражный суд Москвы удовлетворил иск** МДМ Банка к ООО «Фирма СИБ» о взыскании 1,947 млрд рублей долга по 12 кредитам, выданным с 2009 по 2014 год. Компания-ответчик принадлежит бизнесмену Сергею Соколову, владельцу ТРК «Шкиперский молл» на Васильевском острове. Параллельно Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти рассматривает иски банка об обращении взыскания по кредитам на заложенное имущество – здания первой и второй очереди ТРК, земельный участок и оборудование комплекса. Напомним, ТРК «Шкиперский молл» был открыт в мае 2006 года. Объем инвестиций в проект составил 32 млн USD. Половина этой суммы – деньги самой организации, 9,5 млн USD – кредит МДМ Банка в рамках программы проектного финансирования, остальные денежные средства предоставили крупные якорные арендаторы, с которыми в свое время также были судебные разногласия.

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти продлил до 4 сентября текущего года конкурсное производство** в ООО «Строительная компания «Мы строим дом». Такое решение было принято из-за несформированной конкурсной массы должника. Своим кредиторам компания задолжала 3,5 млрд рублей. «Мы строим дом» – крупная девелоперская компания из Астрахани, юридически перерегистрировавшаяся в 2015 году в Петербурге. В пуле проектов – возведение в Астрахани крупных торговых-развлекательных центров, офисных комплексов и отелей. Партнером по строительству пятизвездочной гостиницы Pash Grand Hotel был банк «Санкт-Петербург». С 2013 года у «Мы строим дом» появились серьезные финансовые проблемы, в 2015-м компания подала иск о собственном банкротстве.

➔ **Федеральный арбитражный суд Северо-Запада удовлетворил иск** Дирекции транспортного развития к банку «Санкт-Петербург». С кредитной организации будет взыскано 32,8 млн рублей в счет банковской гарантии за невыполненные компанией «Дорожник-92» работы. Подрядчик должен был построить Южную дорогу от Коммунального пер. до Ропшинского шоссе. В 2011 году компания на выполнение работ был выдан аванс в размере 37 млн рублей. Обязательства по контракту подрядчик не выполнил, в 2013 году стал банкротиться. Городское ведомство в том же году обратилось в арбитраж с требованием возврата денег к банку. Иск был удовлетворен, но затем кредитная организация обжаловала данное решение. В течение трех лет продолжалась дальнейшая судебная тяжба.

# Английский счет

**Максим Еланский / СПбГУТ им. М.А. Бонч-Бруевича** безуспешно второй год пытается повысить плату для арендатора своего здания, в котором сейчас размещается бизнес-центр «Английский». Сложности изменения ставки связаны с особенностями заключенного в 2004 году между сторонами договора. ➔

Арбитражный суд отказался удовлетворять иск Санкт-Петербургского государственного университета телекоммуникаций имени профессора М.А. Бонч-Бруевича к ООО «Санита». В его рамках учебное заведение требовало от организации согласиться с новыми арендными ставками здания, расположенного по адресу: Английский пр., 3, лит. Б.

Все началось еще в 2004 году. Тогда Университет телекоммуникаций передал в аренду «Саните» здание, построенное в начале XX века, расположенное во дворах Английского пр. Площадь четырехэтажного дома составляла 1700 кв. м, ранее в нем было общежитие. По условиям долгосрочного контракта, стоимость аренды здания составляла 1300 USD в месяц.

Компания «Санита», связанная с ГК «Высота», специализирующейся на аренде недвижимости класса С, открыла в здании бизнес-центр «Английский». При этом за счет собственных средств в 2009 году провела масштабную внешнюю и внутреннюю реконструкцию дома и надстроила еще один этаж. Университет не препятствовал перестройке здания, но в 2013 году через суд на всякий случай подтвердил за собой право собственности на объект недвижимости.

В августе прошлого года СПбГУТ направил арендатору предложение об изменении условий договора в части размера арендной платы и установлении ее из расчета 560 рублей за 1 кв. м в месяц. Таким образом, такса при текущем курсе доллара должна была вырасти приблизительно в 10 раз до почти 1 млн рублей. Университет объяснил перерасчет необходимостью перехода тарификации аренды в рубли в соответствии с федеральным законодательством, инфляционными издержками, а также существенным улучшением качества здания. Однако, как отмечается в судебных документах, арендатор уклонился от подписания соглашения, в связи с чем и последовал иск.

Между тем арбитраж не поддержал требования университета. В решении



Здание было существенно видоизменено в 2009 году

суда отмечается, что договором 2004 года не было предусмотрено повышение арендной ставки. Доводы на значительное изменение качества здания также не являются преимущественными, тем более что работы по реконструкции здания проводил арендатор. Кроме того, считают в арбитраже, предоставленный вузом отчет экспертов о рыночной стоимости здания уже устаревший, так как исследование проводилось в 2014 году. СПбГУТ не согласился с такой позицией судей и намерен и дальше продолжать тяжбу.

Независимые эксперты полагают, что с договором 2004 года университет действительно попал впросак. Вполне возможно, что вуз и не предвидел, что будет проведена реконструкция здания.

По словам старшего юриста компании «Арбитр Северо-Запада» Сергея Лебедева, если договором не предусмотрено право арендодателя поднимать арендную плату, то ее можно изменить только по соглашению сторон. «Если договоренность

не достигнута – арендодатель имеет право обратиться в суд с иском об изменении договора в связи с существенным изменением условий. В данном случае истец не смог доказать необходимость повышения тарифов. Хотя шансы изменения ставки аренды до рыночной у университета есть», – отмечает он.

Юрист добавляет, что СПбГУТ также может выискивать основания для расторжения контракта с арендатором и потребовать от него освобождения помещений. Однако это тоже может перерасти в длительную судебную тяжбу.

## цифра

# 1300 USD –

изначальная стоимость аренды здания по адресу: Английский пр., 3, лит. Б

## тендеры

➔ **Комитет по строительству Петербурга объявил конкурс на проектирование** многоквартирного жилого дома во Фрунзенском районе города. Согласно конкурсному документу он будет расположен на ул. Олеко Дундича на участке 149. Техзаданием предполагается размещение на первом этаже встроенных коммерческих помещений, на нулевом – подземного паркинга. Стоимость контракта определена в сумму 44,8 млн рублей. Тендер будет проведен 4 апреля. Документацию необходимо подготовить до конца 2017 года.

➔ **Правительство Калининградской области выбирает подрядчика реконструкции** Высокого моста. Как следует из конкурсной документации, подрядчику предстоит заменить

опоры и пролетные строения. Кроме того, в рамках реконструкции необходимо будет сменить разводной механизм, выполнить переустройство прилегающих подходов и лестничных спусков. После проведенных работ мост должен стать 4-полосным. Стоимость контракта оценивается в 859 млн рублей. Заявки на участие в конкурсе принимаются до 5 апреля. Выберут подрядчика 15 апреля. Работы на объекте должны быть завершены до конца февраля 2017 года. Ввод обновленного моста в эксплуатацию запланирован на май того же года.

➔ **Газпром объявил тендер на обустройство презентационного офиса** председателя правления ПАО «Газпром» Алексея Миллера на Петербургском международном экономическом форуме,

который пройдет летом в Петербурге. Как следует из конкурсной документации, на территории конгрессно-выставочного центра «ЭкспоФорум» планируется установить экспозицию площадью 250 кв. м, которая будет поделена на открытую презентационную зону, огороженную стеклянными стенами, и закрытую переговорную зону, обустроенную в виде полноценного офиса. Стоимость проведения работ оценивается в 33 млн рублей.

➔ **Комитет по госзаказу Петербурга информирует о проведении тендера** на выбор подрядчика реконструкции Парадной анфилады и Бронзового зала дома Половцева. Расположен исторический объект недвижимости по адресу: Большая Морская ул., 52. Известен он

также как Дом архитектора. Является памятником культуры федерального значения из-за богатой внутренней отделки. В рамках работ подрядчику необходимо будет реставрировать интерьеры Зеленой и Малиновой гостиных, Нотной библиотеки, Каминного холла, а также усилить межэтажные конструкции. Стоимость работ определена в сумму 306 млн рублей. Заявки на конкурс принимаются до 15 апреля, выберут победителя 19 апреля. В конкурсе не имеют права принимать участие компании из Турции. Подрядчик должен иметь банковскую гарантию. По условиям контракта реставрация должны быть выполнена до 30 сентября текущего года. Срок, необходимый для получения разрешения КГИОП, не включен в общий срок выполнения работ.

# Михаил Посохин:

## «Год становления и консолидации»

Для изыскателей и проектировщиков слияние в марте 2015 года двух национальных объединений имело судьбоносное значение. С момента объединения прошел год. В преддверии проведения окружной конференции Ассоциации «Национальное объединение изыскателей и проектировщиков» (НОПРИЗ) по СЗФО, которая пройдет 24 марта 2016 года в СПбГАСУ, президент НОПРИЗ Михаил Посохин рассказывает о практике первого года нацобъединения. ➔

2015 год стал годом становления и консолидации. В то же время этот год стал для НОПРИЗ экзаменом на умение твердо и последовательно добиваться реализации поставленных задач, отстаивать интересы добросовестных участников профессионального рынка изыскателей и проектировщиков.

### Работа на местах

Большое внимание в организации работы нацобъединения было уделено работе на местах. Практически сразу на окружных конференциях в федеральных округах и в Москве были утверждены координаторы НОПРИЗ. Тогда же были приняты их планы мероприятий, согласно которым и проводилась работа с СРО в течение 2015 года.

Летом при координаторах были созданы окружные контрольные комиссии. К примеру, в СЗФО данный контролирующий орган в 2015 году не только провел работу по вопросу выявленных нарушений в деятельности одной из СРО, то есть качественно выполнил основную свою обязанность, но и выработал практику профилактической работы по оказанию помощи и предотвращению исключения СРО из Госреестра.

Также с начала деятельности НОПРИЗ была выбрана наиболее эффективная и демократичная форма выработки единой позиции по профессиональным вопросам, а именно проведение открытых дискуссий в рамках конференций и заседаний круглого стола. Всего за 2015 год проведено 38 подобных мероприятий, по результатам которых подготовлено 22 резолюции.

Но встречи и обсуждения далеко не все, что делается НОПРИЗ для совершенствования и развития отраслевого сообщества.

### Законодательные инициативы

Так, в направлении выработки стратегии совершенствования системы инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования, а также оптимизации требований к составу и содержанию разделов проектной документации нацобъединением в результате обсуждений был принят ряд предложений в проект поправок к законопроекту «О внесении изменений в статьи 55.10 и 55.16 Градостроительного кодекса Российской Федерации».

В частности, дополнить нормами о механизме контроля за выполнением договорных обязательств членов саморегулируемых организаций, а также об обязанности уведомления саморегулируемой организации до заключения государственного (муниципального) контракта. Добавить проект поправок гарантийности сохранности средств компенсационных фондов, устраняющими риски их потери в случаях, не связанных с выплатами потерпевшим, и возлагающими бесспорные внеочередные обязательства по возмещению этих средств на иных, кроме саморегулируемых организаций, участников процесса инвестирования средств компенсационных фондов. Это неминуемо привело бы к существенным затруднениям восстановления компенсационных фондов



при банкротстве управляющих компаний и кредитных организаций. Также была отмечена необходимость разработки Концепции системы обязательного страхования гражданской ответственности и разработки субсидиарной ответственности СРО вместе со всеми членами перед третьими лицами.

Одним из важнейших направлений деятельности НОПРИЗ стало методологическое обеспечение.

В частности, разработаны Методические указания по проектированию сети и номенклатуры объектов обслуживания населения с учетом местных нормативов градостроительного проектирования, Правил землепользования и застройки

для различных видов объектов капитального строительства.

Одним из магистральных направлений развития отрасли является применение BIM-технологий и возрождение типового проектирования. Разработаны и представлены в Минстрой РФ материалы для новой редакции Правил формирования и ведения реестра типовой проектной документации, а также состав информации о проектной документации, которая подлежит внесению в реестр, и формы ее представления.

Ведется разработка эталонных типовых проектов детского дошкольного учреждения и школы, алгоритма прохождения экспертизы с использованием

## С начала деятельности НОПРИЗ была выбрана эффективная и демократичная форма выработки единой позиции по профессиональным вопросам

при планировании и проектировании развития территорий, а также по поручению Минстроя России во исполнение решения президиума Совета при Президенте РФ по модернизации экономики и инновационному развитию России НОПРИЗ разработан проект Стратегии инновационного развития строительной отрасли России до 2030 года.

Кроме этого, ведется разработка стратегии развития изыскательской деятельности, включая формирование перспективных направлений инженерных изысканий, уточнение требований к составу и содержанию работ по инженерным изысканиям для подготовки проектной документации

профилей и решеткой из парных уголков для I–IV снеговых районов, проекты-аналоги оформления рабочих чертежей КМ стальных конструкций зданий и «Каталог типовых решений. Здания класса Ф.1.3 по функциональной пожарной опасности (многоквартирные жилые дома). Обеспечение пожарной безопасности».

Одним из инструментов в решении вопросов по скорейшему выходу из финансово-экономического кризиса является совершенствование нормативно-технического регулирования в строительной отрасли.

Нацобъединением была проделана большая работа по утверждению перечня национальных стандартов и сводов правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Специалисты НОПРИЗ принимали участие в подготовке заключений об оценке регулирующего воздействия 23 проектов специализированных нормативно-правовых актов, кроме этого, сейчас ведется разработка новых нормативов СП «Защита от шума для высокоскоростных железнодорожных линий. Правила проектирования и строительства» и СП «Инженерные изыскания для строительства в сейсмоопасных районах».

### Профстандарты и стратегия образования

Одним из важнейших трендов государственной политики сегодня становится формирование профстандартов, и НОПРИЗ сейчас ведет активную работу по разработке отраслевых профессиональных стандартов и Стратегии дополнительного профессионального образования.

На данный момент проходят общественные обсуждения профстандартов «Инженер-геолог в изыскательской деятельности» и «Инженер-геодезист в изыскательской деятельности».

Помимо этого, в рамках работы в данном направлении проводятся тематические заседания круглого стола. К примеру, в рамках крупных отраслевых мероприятий, таких как VI Всероссийская конференция «Саморегулирование в строительном комплексе: повседневная практика и законодательство» и Международный конгресс «Энергоэффективность. XXI век. Инженерные методы снижения энергопотребления зданий», партнером которого уже не первый год является НОПРИЗ.

Не осталось без внимания и направление повышения статуса и престижа профессии. Наиболее значимыми мероприятиями в уходящем году в этом векторе стали профессиональный конкурс НОПРИЗ на лучший инновационный проект, где активное участие приняли представители СЗФО (более 30 заявок и более 10 призовых мест), а также выставка в Государственной Думе «Инновации в проектной деятельности».

Работа НОПРИЗ по вышеуказанным направлениям будет продолжена и в 2016 году.

Уверен, что в предстоящем году мы достигнем намеченных рубежей.

# Спорные времена

**Ольга Кантемирова** / Чем ближе дата принятия Правил землепользования и застройки (ПЗЗ) Петербурга, тем больше вокруг нового документа возникает споров.

Ограничение по высотности и плотности застройки, озеленение территорий, новые формулировки – все вызывает вопросы. ➔

На прошлой неделе представители строительного сообщества Северной столицы обсудили проект новых ПЗЗ на заседании круглого стола, организованном ООО «Негосударственный надзор и экспертиза». Оставлять документ в нынешнем виде нельзя, считают они. Интересно, что представитель ведомства, которое разрабатывает ПЗЗ, – Комитета по Градостроительству и архитектуре – на мероприятие не пришел.

## Тяга к высокому

Задал тон разговору генеральный директор «Архитектурной мастерской Цыцина» Сергей Цыцин: «Градостроительные нормы – дело хорошее только в том случае, когда правила помогают, как костыли, а не мешают, как барьеры. У нас чаще бывает так, что нормативы превращаются в барьеры для инвесторов, проектировщиков, застройщиков и даже КГА, потому как мы потом сидим и все вместе ломаем голову над последствиями».

Первое, что необходимо исправить в ПЗЗ, по мнению господина Цыцина, – коэффициент использования территории (КИТ). Согласно действующей редакции правил для участков среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки до девяти этажей он составляет 1,7, выше девяти – 2,3. По оценкам экспертов, в историческом

центре этот показатель составляет 3,5. «А если «уменьшить» метровые стены, то он вообще будет 4,5. Нужно пересмотреть КИТы, ведь нам нравится центр города и не нравятся его окраины, как бы ни старались архитекторы», – считает Сергей Цыцин.

Сергей Цыцин негативно высказался о высотном регламенте в проекте ПЗЗ – ограничении базовой высоты новых жилых зданий до 40 м: «Это же будет невыразительная, однородная среда – удар по градостроительному облику Петербурга. Отсутствие вертикальных доминант станет барьером для качественной архитектуры».

Кстати, по словам директора по строительству «Строительного треста» Леонида Кузнецова, в Петербурге стали тщательнее рассматривать высотные проекты. В частности, как в действующих, так и в новых ПЗЗ существует пункт о том, что «максимально допустимая высота зданий и сооружений, расположенных на застроенных территориях, допускается не более чем на 30% выше средней высоты существующих зданий в квартале». «Недавно Госстройнадзор нам отказал в выдаче разрешения на строительство дома на пр. Тореза, ссылаясь именно на этот пункт, – сказал Леонид Кузнецов. – Когда мы запросили методику определения этого параметра, сказали, что ее не существует. Мы узнавали у коллег, никто раньше с этим не сталкивался. Но, видимо, сейчас будет».

По мнению президента НГ «Негосударственный надзор и экспертиза» Александра Орта, методику эту необходимо либо подробно разъяснить, либо исключить ее из ПЗЗ вовсе.

## Замена понятий

В числе вызывающих вопросы изменений в ПЗЗ эксперты назвали и нормативы по минимальным отступам от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений с окнами. Как объяснила руководитель отдела комплексной экспертизы ООО «Негосударственный надзор и экспертиза» Алина Плетцер, в проекте ПЗЗ отступ определяется по границам территорий, на которых земельные участки не сформированы <...>, но не менее 10 м в случае необходимости обеспечения нормативной

инсоляции и освещенности. «А кто будет определять этот случай? По какому принципу?» – не понимает Алина Плетцер. Также она обозначила несколько новых понятий в ПЗЗ, определение которых в документе не разъясняется. Например, вместо «минимальной площади земельного участка» планируется ввести «предельный размер земельного участка». Еще один новый термин в проекте ПЗЗ – «перестройка». Что он означает, спикеры объяснить не смогли.

«Еще непонятно, для чего участок нужно засыпать 1,5 м земли, – добавляет генеральный директор ООО «Негосударственный надзор и экспертиза» Ольга Сафронова. – В КГА нам объяснили – это нужно для посадки деревьев и кустарников. А почему просто нельзя было написать: «Сажайте деревья»? Ведь то, что застройщик засыплет участок землей, не обязывает его потом сажать там деревья». Кроме того, по новым ПЗЗ нельзя будет включать в площади озеленения места, покрытые георешеткой. Это приведет к тому, что девелоперы покроют пожарные проезды и все автостоянки асфальтом, так как он намного дешевле георешеток, считают эксперты.

Говоря о дате принятия ПЗЗ, спикеры разошлись во мнении. Одни говорили, что это случится уже в апреле, другие – в сентябре.

## мнение



**Александр Орт, президент группы компаний «ННЭ», член совета «НОЭК»:**



– Нельзя форсировать события и срочно утверждать ПЗЗ, не обращая внимания на его недочеты. Иначе будет ситуация, как в 2004 году с Градкодексом: сначала издали тонкую книжечку, а в этом же году к ней добавились книжка в два раза толще с поправками. Поторопимся с ПЗЗ и примем весной – уже в декабре получим много дополнений.



## ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ

1 - 3 апреля в Петербурге пройдет Ярмарка недвижимости – крупнейшая в России выставка для покупателей жилья. Весь спектр недвижимости, последние тренды, известные компании и новые игроки рынка, самые выгодные предложения – все это можно охватить за один день, вместо того чтобы потратить неделю на переговоры в офисах разных компаний.

По традиции, пятница на Ярмарке недвижимости – день специалиста. Этой весной основные темы для профессионалов рынка – эффективная реклама в условиях кризиса, технологии работы продавцов недвижимости, изменения в законодательстве и многое другое.

**Зал «СТРОЯЩАЯСЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»**  
**Интернет-пятница «Рунет Риал Эстейт»**

**12.00 МАСТЕР-КЛАСС** Верно ли мерить эффективность рекламы звонками? Антинакрутка звонков: практика и примеры. (Move.ru, Marketcall.ru)  
Эксклюзивное исследование по работе застройщиков со входящими звонками, разбор «инструментария» для увеличения потока целевых звонков с площадок, правильность измерения эффективности рекламных кампаний на основе звонков, способы идентификации накрутки звонков с примерами из практики.

**13.00** Как продать объект на «падающем» рынке и получить максимум эффекта от рекламы. (ЦИАН+EMLS)  
Не вся реклама в Интернете одинаково эффективна. В условиях, когда предложение превышает спрос, особое значение приобретает рациональный подход к рекламе объектов.

**14.00** Актуальные приложения и сервисы для продавцов недвижимости. (BSN.ru, Шанс.ру)  
Привлечение клиентов на профильных ресурсах, рекомендации по размещению строчных

объявлений, эффективные настройки таргетированной рекламы, анализ результативности рекламной кампании. Возможности on-line классифайдов: реальные деньги на бесплатных объявлениях.

**15.00 ПРАКТИКУМ** «Новые возможности для риэлторов: как покупать клиента, а не рекламу». (Zakadom.ru)  
Звонки и заявки с сайтов по недвижимости, правильная оценка их эффективности, как выстроить работу с обращениями «горячих» клиентов.

**Зал «ИНВЕСТИЦИИ. НОВЫЕ ПРОЕКТЫ»**

**12.00 ПРЕСС-КОНФЕРЕНЦИЯ** «Пополнение земельного банка в кризис – риски и возможности». (Разумная недвижимость)  
Почему не складывается земельный рынок, почему продавцы предпочитают бартер, какие требования застройщики предъявляют к земле, и повлияет ли на будущую стоимость жилья то, что участок под строительство покупался дешевле?

**13.00 ПРЕСС-СЕССИЯ** «Новые горизонты петербургских строек. Весна-2016». (Ярмарка недвижимости)  
В какую сторону и какими темпами будет развиваться рынок первичного жилья, какие тенденции и тренды уже заметны в строительной отрасли, каковы перспективы городских строек?

**14.00 ПРАКТИКУМ** «Искусство торга: советы покупателям и продавцам». (Ассоциация риэлторов СПб и ЛО)  
Стратегия и тактика переговорного процесса,

Техника «извлечения корня возражения» и другие полезные навыки для успешных переговоров.

**15.00** Как продавать быстрее и зарабатывать больше. Для риэлторов и застройщиков. (Top&Lab)  
Система управления с настраиваемым функционалом под все сферы рынка недвижимости Top&Lab. Множество инструментов и уникальных сервисов, которые делают повседневную работу сотрудников более продуктивной.

**16.00 ФОРУМ** «Частные инвестиции в недвижимость. Нешуточные советы инвесторам». (BSN.ru)

**Зал «ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»**

**12.00 КРУГЛЫЙ СТОЛ-ПЕРЕВЕРТЫШ** «Девелоперы в «Зазеркалье». (Экспертное бюро «Сперанский»)  
Все последние месяцы девелоперы находятся в растерянности: опускать ли цены вслед за снижающимся спросом или поднимать их вместе со стадией готовности своих проектов и разгоняющейся инфляцией. Ясно одно: цена – ключевой фактор продаж. А вот что с ней делать – пока непонятно. Можно ли сегодня привлечь покупателей за счет изменения ценовой политики и использования других маркетинговых инструментов?

**13.00** Особенности совершения сделок с объектами загородной недвижимости в условиях изменения законодательства. (НОУ «Институт недвижимости»)  
Постоянно меняющиеся противоречивые и неработающие законы только усложняют

оформление прав и совершение сделок с объектами загородной недвижимости. Между тем государство ужесточает контроль: выросли штрафы за самовольное увеличение территории наделов, под угрозу экспроприации попадает недостроенное жилье на участках, не оформленных в собственность, а с 2018го нам обещают полный запрет на операции с земельными наделами, не внесенными в кадастр.

**14.00** Что такое инженерно-подготовленный участок и почему он не может стоить так дешево, как хотелось бы? (ПулЭкспресс)

**15.00** Дом за городом: купить готовый или строить? (Журнал «Загородный дом»)

**16.00 ЧАС ПРОПАГА.** Устройство скатных крыш – выбор есть! («ВсеПоУму на стройке»)

**Полная программа мероприятий и пригласительный билет – на сайте у-ехрол**

## МЕСТО ПРОВЕДЕНИЯ

**КВЦ «Экспофорум»** – современная выставочная площадка Петербурга. Центр проектировался по европейским стандартам. Его инфраструктура ориентирована на комфорт посетителей: парковка на 5000 автомобилей, зоны отдыха, кафе, удобные гардеробы.

Добраться сюда удобно и на личном автомобиле, и на общественном транспорте: от станций метро «Московская» и «Ленинский проспект» в дни выставки каждые 15 минут будут ходить комфортабельные бесплатные автобусы.

# Девелоперы в поисках «зеленых» пятен

**Роман Русаков** / После введения новых правил работы девелоперов на территории Ленобласти, так называемого «светофора», девелоперы ищут в регионе локации, которые бы, с одной стороны, не попадали под «красную» зону, но, с другой стороны, давали бы приемлемую рентабельность. Среди экспертов есть оптимисты, которые уверены, что таких зон в Ленобласти немало. ➔

Ужесточение правил в «красной» зоне не приведет к мгновенной остановке активности застройщиков. Часть из них уже получила необходимые для начала строительства документы и не станет замораживать проекты, в которые вложено много средств. В дальнейшем темпы освоения «красного пояса» могут снизиться, но вопрос в том, какие альтернативы есть у девелоперов.

Благоприятные условия для девелоперов в «зеленой» зоне – это мера стимулирования равномерного развития региона и обеспечения жилых районов транспортной и социальной инфраструктурой. Несмотря на это, в ближайших пригородах Петербурга, где жилье выступает альтернативой городскому, стройка не остановится. Условия ранее одобренных проектов останутся в силе.

В новых условиях девелоперам нужно будет ориентироваться на локальных покупателей, которые, как правило, живут и работают в городах Ленобласти. Наиболее перспективными для девелоперов можно будет назвать районы средней удаленности от Санкт-Петербурга: Выборгский, Кировский, Тосненский, Гатчинский. В «красную» зону они, по предварительным оценкам, не войдут, а спрос на жилье на этих территориях останется стабильным за счет местного населения.

Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге, считает, что основной потенциал после ввода новой схемы будет сосредоточен в зоне до «бетонки» (трассы А-120), разумеется, в части тех участков, которые не попадут в «красную» зону.

Фото: Игорь Бакунин



Решение правительства Ленобласти отвечает сложившейся ситуации: рынок жилья в области перенасыщен ближе к границам с Петербургом

«Из городов, не попадающих в «красную» зону, стоит выделить Тосно, Сосново, возможно, Тихвин и Сосновый Бор, – рассуждает господин Фадеев. – В остальных городах любое строительство будет носить точечный характер, если речь идет о многоквартирной застройке. Потенциал во Всеволожском районе, также как и в Ломоносовском, остается у коттеджного строительства». Впрочем, господин Фадеев полагает, что если правила игры в «красной» зоне ужесточатся до экономич-

еской нецелесообразности строительства, то альтернативы этому девелопменту не будет: строить далеко от города не является выходом из ситуации, так как целевая аудитория этих форматов будет серьезно различаться. «Те девелоперы, которые сейчас осуществляют застройку в «красной» зоне, являются преимущественно городскими девелоперами. Их продукт направлен на жителей Петербурга или на работающих в Петербурге», – поясняет господин Фадеев.

## Возвращение в город

**Роман Русаков** / Далеко не все эксперты полагают, что ужесточение правил по работе на территории Ленобласти стимулирует серьезную инвестиционную активность в отдаленных районах Ленобласти. Скорее, считают аналитики, стоит ожидать возвращения девелоперов в Петербург.

В границах Петербурга обременения по социальной инфраструктуре еще более жесткие, чем предусмотрено областным «светофором», однако и спрос со стороны покупателей выше. Поэтому часть застройщиков может вернуться в город, если это позволят им ресурсы, полагает Дмитрий Михалев, руководитель службы по работе с госорганами «СПб Реновация». Другая часть будет продолжать строить в «красной» зоне, ведь даже при условии запрета на перевод земли под жилищное строительство здесь все еще есть запас участков. «Да, нагрузка уве-

личится, но все равно это будет выгоднее, чем уходить в «желтую» или «зеленую» зоны, где интерес со стороны жителей Петербурга минимален, а местные жители не способны создать массовый спрос», – полагает господин Михалев.

Николай Урусов, исполнительный директор строительной компании «Красная стрела», говорит: «Массовое же строительство в районе Выборга, Киришей или Соснового

Бора вряд ли возможно – локальный спрос здесь не превышает 10 тыс. кв. м в 1-2 года, а это, по сути, объем одного жилого комплекса. Не думаю, что петербургские девелоперы сочтут привлекательным этот рынок». Руководитель аналитического центра ФСК «Лидер» Екатерина Антарева отмечает, что дорога на работу должна занимать какое-то разумное время, а потому обеспечить массовый спрос на жилье,

например, в Тосно со стороны петербуржцев весьма проблематично. Выходом в этой ситуации может стать возвращение в город. Как считает госпожа Антарева, в черте города довольно большое количество территорий. «Взять, например, тот же «серый пояс». Реконструкция совместно с новым строительством придали бы городу новый облик красивого и современного города», – полагает она.

### мнение



**Светлана Денисова, начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент»:**



– Вываливание новостроек за границы города – это экстенсивный путь развития, который только увеличивает транспортное плечо, создает проблемы в развитии инфраструктуры. Вместо того чтобы обустривать и усовершенствовать городские кварталы, заниматься реновацией «серого» промышленного пояса Петербурга и хрущевских кварталов, процесс пошел в неуправляемом и стихийном направлении. Гораздо проще и дешевле строить в чистом поле. Попытка отрегулировать и упорядочить эту сферу весьма похвальна.

**АСН**инфо  
Агентство строительных новостей

НОВОСТИ

### Садоводствам выделяют средства на инфраструктуру

Объявлен конкурс среди садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих организаций на право получения государственной поддержки на развитие инженерной инфраструктуры.

Средства господдержки предназначены на организацию водо-, электро- и газоснабжения дачных поселков, а также на прокладку дорог, передает портал [asninfo.ru](http://asninfo.ru) со ссылкой на пресс-службу правительства Ленинградской области. В 2016 году на эти цели из областного бюджета выделено почти 40,5 млн рублей, что более чем в два раза превышает показатели 2014 года. Помощь садоводческим объединениям осуществляется в рамках областной программы «Развитие сельского хозяйства Ленинградской области». Претендовать на получение финансовых средств на развитие инженерной инфраструктуры могут садоводческие некоммерческие объединения, в которых 50% членов зарегистрированы в населенных пунктах Ленинградской области.

Для участия в конкурсном отборе необходимо предоставить проектно-сметную документацию и основной пакет документов, список которых опубликован на сайте Комитета по агропромышленному и рыбохозяйственному комплексу. Конкурсные заявки принимаются с 14 марта по 25 апреля 2016 года.

### NAI Bescar перепрофилирует бизнес-центр в хостел

Компания NAI Bescar реализует проект по перепрофилированию пустующей части управляемого ею бизнес-центра «Галс» в городе Выборге (Физкультурная ул., 17) в хостел, сообщает портал [asninfo.ru](http://asninfo.ru).

Объем инвестиций в проект – 1,9 млн рублей, срок окупаемости – девять месяцев. Планируемая доходность – 1 млн рублей в месяц. Завершить проект УК планирует весной 2016 года. Сейчас завершается обустройство первой очереди хостела, ввод в эксплуатацию состоится в конце марта – начале апреля 2016 года. Реализация второй очереди завершится в апреле-мае текущего года. Общий номерной фонд – 11 номеров, рассчитанных на проживание 94 человек. Общая площадь хостела – 530 кв. м.

**Строительный**  
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

**ОФИЦИАЛЬНЫЙ  
ПУБЛИКАТОР**

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

8 (812) 605-00-50, [dok@asninfo.ru](mailto:dok@asninfo.ru)



Постановление Правительства  
Санкт-Петербурга от 09.03.2016 № 161

РЕКЛАМА

# Миллионник Кудрово

**Ольга Фельдман** / На фоне некоторых активно застраиваемых территорий Ленинградской области Кудрово по обеспеченности объектами инфраструктуры и привлекательности для покупателей квартир в новостройках можно отнести к передовым локациям. Если бы не два «но»: неразвитость дорожно-транспортной сети и отсутствие мест приложения труда. ➔

В начале марта газета «Строительный Еженедельник» совместно с Российской гильдией управляющих и девелоперов (РГУД) провела заседание круглого стола «Миллионник Кудрово: жизнь среди новостроек». В ходе заседания состоялась презентация проекта «Реестр соответствия КОТ», который был реализован специалистами Экспертного совета по КОТ РГУД.

## Оценка – «соответствует»

Накануне заседания круглого стола специалисты Экспертного совета по КОТ РГУД объехали новостройки Кудрово в рамках проекта «Реестр соответствия КОТ». Задача проекта – сравнить, насколько соответствуют заявленные планы девелоперов реальным результатам их работы.

«Экспертный совет Гильдии по комплексному освоению территорий взял на себя трудную задачу – обобщить проблемы, с которыми сталкиваются застройщики при освоении проектов КОТ, – прокомментировала инициативу Елена Бодрова, исполнительный директор РГУД. – Эксперты основываются на собственных исследованиях – проводят объезды застраиваемых территорий, члены совета инспектируют крупные проекты жилой застройки Петербурга и Ленинградской области и оценивают их фактическое соответствие заявленным параметрам. Кудрово выбрали как пилотную площадку, поскольку эта территория



Фото: Игорь Бакунин



В ходе заседания состоялась презентация проекта «Реестр соответствия КОТ», который был реализован специалистами Экспертного совета по КОТ РГУД

является одним из наиболее популярных направлений у покупателей».

«Мы не сравниваем проекты друг с другом. Главной задачей Реестра соответствия является оценка соответствия презентуемой покупателю информации фактически создаваемой среде. Реестр позволит покупателям получить достоверную информацию о каждом проекте в разных локациях. Мы рассматривали, насколько заявлен-

ные девелоперами планы по развитию территории, созданию благоприятной инфраструктуры и качеству строительства соответствуют тому, что реализуется на самом деле, – пояснил Арсений Васильев, председатель Экспертного совета по КОТ РГУД, генеральный директор ГК «УНИ-СТО Петросталь». – Средний показатель выполнения обязательств по созданию инфраструктуры в Кудрово составил 82%,

а средняя оценка достоверности предоставляемой девелоперами информации – 89%. Это высокий показатель».

Тем не менее проблемы у проектов есть. Надежда Морозова, член Совета по КОТ РГУД, ведущий архитектор компании АЕСОМ, отмечает, что в целом все комплексы качественные, но есть и отдельные недостатки. «Например, во многих проектах заявлены магазины шаговой доступности, но по факту их нет. Кроме того, проблема территории Кудрово заключается в том, что при большом внимании к внутреннему пространству упускается его доступность извне. Пока жители Кудрово могут комфортно выезжать за пределы квартала только на личном автомобиле».

Эксперты совета собираются продолжить работу по составлению реестра в других локациях. В ближайших планах – оценить новостройки Янино.

## Городской район

По количеству введенных в Кудрово квадратных метров жилья его можно отнести к миллионникам. В общей сложности в Кудрово реализуются проекты КОТ на 1,9 млн кв. м. Только в 2015 году, по данным КЦ «Петербургская недвижимость», было введено около 400 тыс. кв. м, что составляет 27% от всего объема ввода жилья в пригородных районах Ленобласти. «Эта территория пользуется популярностью у покупателей. Из 1,5 млн «квадратов», реализованных в Ленобласти в прошлом году, 20% приходится на новостройки Кудрово, – констатировала Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость». – Цены на квартиры здесь начинаются от 75-80 тыс. рублей за «квадрат». Средняя цена предложения – 90 тыс. рублей за 1 кв. м, что сопоставимо с городскими территориями и даже дороже некоторых петербургских окраин».

«Сегодня в Кудрово функционируют 25 стройплощадок на 1 млн кв. м, – рассказал председатель Комитета по строительству правительства Ленобласти Виталий

## мнение



**Борис Латкин, генеральный директор Rocket Group:**



– Компания Rocket Group планирует создать общественно-деловой район в Кудрово, включающий в себя общественно-деловую и промышленную зону. Сейчас мы разрабатываем проект планировки территории общей площадью более 20 га. Говоря о проектах комплексного развития территории, нельзя ограничиваться только вопросами возведения объектов социальной инфраструктуры, улично-дорожной сети и рекреационных зон. Необходимо задуматься и о создании мест приложения труда. Прирастая на 10-12 тыс. человек в год, население Кудрово к 2025 году достигнет около 100 тыс. К трудоспособному населению из них можно будет отнести около 40 тыс. будущих жителей Кудрово. Допустим, что около 10 тыс. рабочих мест «закроет» сфера обслуживания тех объектов, которые уже созданы в Кудрово, но где будут работать оставшиеся 30 тыс.?

Понятно, что решить проблему ежедневной трудовой миграции такого количества человек, ориентируясь исключительно на развитие транспортной инфраструктуры, невозможно. Кроме того, новые рабочие места в Ленобласти способствуют повышению собираемости налогов в региональный бюджет, а значит, и уровню благоустроенности территории. В наших планах – создание 7-8 тыс. рабочих мест в рамках разрабатываемого проекта. Планируемый срок его реализации – 6-8 лет.

Считаю, что невозможно успешно реализовывать проект комплексного освоения территории без «микса»: жилая застройка и места применения рабочей силы.



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



– Наша компания была одной из первых, кто начал освоение этой территории. Прежде чем приступить к возведению жилых домов, мы потратили два года на проведение инженерных сетей, прокладку дорог. Большое внимание мы уделяем развитию социальной инфраструктуры этого района, объектов торговли и спорта. Усилиями нашей компании здесь появились отделение почты и поликлиника. Проблема дорог в Кудрово и сегодня остается одной из самых серьезных. На наш взгляд, ее не решить только организацией съездов на КАД, также важно создавать и дополнительные выезды в город.



**Станислав Данелян, генеральный директор компании «Арсенал-Недвижимость»:**



– Территория Кудрово сегодня действительно высококонкурентная. Здесь наша компания уже реализовала проект – ЖК «Флагман», строительство которого мы завершили в начале 2015 года. В планах у компании – реализация еще одного проекта. Он будет небольшим. На участке 65 тыс. кв. м совместно с финскими архитекторами мы спроектировали четыре жилых дома, ввод в эксплуатацию комплекса намечен на середину 2019 года. Также запланировано возведение школы и детского сада. В решении всех инфраструктурных проблем этой территории наша компания принимала и будет принимать самое активное участие.



**Максим Цыплухин, руководитель службы заказчика ГК «ЦДС»:**



– В ближайшее время мы начнем возводить детский сад и примем участие в строительстве школы. На стадии проектирования находится пожарное депо, которое мы будем возводить наряду с другими застройщиками. Также участвуем в решении проблем дорожно-транспортной сети территории.



**Сергей Степанов, директор по продажам компании «Строительный трест»:**



– Качество жизни, которое предлагается новоселам в «приграничных» проектах комплексного освоения, часто превосходит уровень городских объектов. В квартале, который создается компаниями «Строительный трест» и «Отделстрой» в Кудрово, формируется качественная среда проживания. Уже к моменту передачи первых квартир новоселам здесь был создан негосударственный детский сад, открыто множество магазинов, а также предприятий сферы услуг. Напротив силами застройщиков был разбит парк с дорожками для велосипедистов и роллеров, скамейками, освещением, пляжной зоной у реки Оккервиль. Сейчас в микрорайоне работает государственный центр врачей общей практики, есть большой спортивный комплекс с бассейном и ледовой ареной. В прошлом году было завершено строительство общеобразовательной школы на 1600 учеников. Открытие школы запланировано на 1 сентября 2016 года.

## МНЕНИЕ



**Юрий Киреу, директор по развитию  
ООО «Мегаполис XXI век»:**



– Сегодня новостройки Кудрово похожи на многие спальные районы крупных городов: автомобили припаркованы прямо на тротуарах и газонах, придомовые территории, зоны отдыха сплошь и рядом заставлены машинами. Пройти и проехать невозможно, нарушены нормы пожарной безопасности. Дело не халатности застройщиков – они соблюдают нормативы, территория обеспечена подземными паркингами и плоскостными парковками, – а скорее в менталитете граждан, которые продолжают воспринимать придомовую территорию как самую удобную и выгодную стоянку для автомобилей. Возможно, выходом из этой ситуации может стать продуманное архитектурное решение придомовых территорий, когда длительная стоянка автомобиля непосредственно у дома становится невозможной, или, вероятно, стоит задуматься об установлении законодательной ответственности за нарушение правил парковки у дома. Наша компания уже более 10 лет занимается организацией и оптимизацией парковочных пространств, мы предлагаем современные технологии, разработанные отечественными компаниями, а также в кооперации с зарубежными производителями. Они значительно дешевле западных аналогов и весьма интересны для застройщиков, поскольку позволяют оптимизировать парковочные пространства, сэкономяв время и деньги. В нашем арсенале быстровозводимые, механизированные паркинги, многоуровневые парковки, совмещенные с коммерческими помещениями. Последний вариант пользуется особой популярностью, так как значительно сокращаются сроки окупаемости такого проекта. А потребитель получает парковочное место по приемлемой на сегодня цене – за 300-500 тыс. рублей.



**Сергей Кравченко,  
генеральный директор  
«ОКО Стиль СПб»:**



– Выбирая квартиру для себя, покупатели сегодня хотят приобрести у застройщика не просто «коробку», а качественный продукт. Причем оконные системы и системы фасадного остекления в вопросе комфортного жилья играют далеко не последнюю роль. Качественные оконные системы – залог не только красоты и элегантности фасадов, но проводники доступа света, влажности, температуры и шумоизоляции в квартирах. Эти параметры чрезвычайно важны для домов, которые возводятся в центральных, густонаселенных спальных районах нашего города. Качественные решения и материалы необходимо закладывать еще на стадии проектирования жилого комплекса, чтобы в дальнейшем избежать возникновения досадных неудобств для жителей дома. В понятие качества также входит профессиональный монтаж и обслуживание оконных систем. В этом вопросе нам есть чему научиться у наших западных коллег. Наша компания много лет сотрудничает с финским производителем безрамного остекления Lumon. Эта компания уже 20 лет работает на рынке и имеет в своем портфеле солидный перечень реализованных проектов в сегменте комфорт-, бизнес- и элит-класса.



**Виталий Савчин,  
генеральный директор  
ООО «Элмако»:**



– Как театр начинается с вешалки, квартира – с уютной прихожей, дом – с ухоженной дворовой территории, стройка нового жилого комплекса – с офиса продаж компании на объекте. Именно по уровню его исполнения сегодняшние покупатели квартир, особенно на этапе котлована и забора, могут судить о соответствии заявленного уровня жилья реальным возможностям застройщика. В современном модульном офисе продаж можно комфортно разместить как персонал отдела продаж застройщика, так и полноценную промквартиру для демонстрации разнообразия и качества чистовой отделки квартир. Внешний вид модульного офиса продаж должен быть исполнен в фирменных цветах строительной компании или в стилистике нового жилого комплекса, тем самым достигается мгновенная узнаваемость бренда компании-застройщика. Офис продаж на объекте загородного строительства должен создавать комфортную рабочую среду для персонала заказчика и производить приятное впечатление на посетителей, поэтому он должен быть оборудован всеми современными инженерными системами.

Жданов. – В 2014 году здесь было введено 161 тыс. кв. м, в 2015 году – 351 тыс. кв. м. Статистика также свидетельствует, что за первый месяц текущего года здесь уже введено 143 тыс. кв. м».

Как сообщил Виталий Жданов, в Кудрово по программе «Социальные объекты в обмен на налоги» заключено три соглашения на создание 14 объектов. Это соглашения подразумевают строительство до 2019 года девяти детских садов на 1390 мест и пяти школ на 4575 мест. «Уже сегодня в Кудрово введены две школы – это 600 мест (Setl Group) и 600 мест («Кудрово-Град»)). В прошлом году мы выкупили пять детских садов. В этом году мы планируем выкупить школу на 1600 мест. Строятся три детских сада на 390 мест», – уточнил Виталий Жданов.

В свою очередь, Андрей Блинов, начальник отдела градостроительного зонирования и документации по планировке территории Комитета по архитектуре и градостроительству Ленобласти, заметил, что согласно проведенному комитетом в феврале текущего года предварительному анализу состояния документации, необходимой для возведения объектов в южной части Кудрово, картина получилась далеко не радужная.

«В рамках утвержденного проекта планировки на сегодняшний день выдано всего два градплана земельных участков

под строительство школ и пять градпланов под строительство детских садов. Всего согласно проекту планировки на этой территории предполагалось строительство шести школ и 16 детских садов. «Проектная документация разрабатывается всего для трети проектов, на остальные не получены даже градпланы участков. Вполне возможно, что те, кто покупает квартиры в Кудрово сейчас, столкнутся с проблемой дефицита объектов, застройщикам придется в спешном порядке решать эту проблему», – полагает Андрей Блинов.

## Транспортный мешок

По мнению Евгения Бородаенко, начальника Управления архитектуры и градостроительства администрации Всеволожского муниципального района Ленинградской области, проблема обеспечения объектами в Кудрово не столь значительна, очередь в детские сады и школы отсутствует, а настоящая беда микрорайона – это дороги. «Основная проблема в том, что развитие дорожной сети территории затрагивает интересы двух соседних субъектов, решения принимаются долго и тяжело», – считает Евгений Бородаенко.

С коллегой не согласился Валентин Енокаев, заместитель генерального директора АНО «Дирекция по развитию транспорт-

ной системы Санкт-Петербурга и Ленинградской области». По его мнению, проблема в самом подходе к освоению территории. Вся земля в Кудрово принадлежит частным собственникам, при этом на какие средства строить дорожную инфраструктуру, никем не определено.

«Актуальность вопроса велика, в правительстве региона регулярно проводятся совещания, – сообщил Валентин Енокаев. – По заказу застройщиков была выполнена проектная работа по созданию развязки Ленинградской ул. с кольцевой автодорогой. Это развязка не прямого примыкания: она связывает улицу с КАД через местный проезд. Задача этой развязки – правильное формирование транспортного потока, – говорит Валентин Енокаев. – Второе решение – дополнение развязки на Мурманском шоссе, которую в свое время должна была реализовать IKEA, но не сделала этого. Это решение позволит разделить потоки – отделить тех, кто едет в IKEA, от тех, кто хочет добраться до жилой застройки».

По мнению Валентина Енокаева, в Кудрово все более актуальным становится вопрос соблюдения норм шумоизоляции, причем это касается как уже построенных домов, так и проектируемых: «Жители начинают жаловаться на дискомфорт. Роспотребнадзор фиксирует нарушение норм шумозащиты. Дороги, проходящие рядом с жилыми домами в Кудрово,

необходимо оснащать соответствующими экранами, а в проектируемых домах применять конструкции остекления с шумозащитными характеристиками».

Отвечая на вопрос по развитию метрополитена, Валентин Енокаев сообщил, что согласно планам городского правительства, метро в Кудрово появится не ранее 2025 года. «Место под размещение станции метро в составе ТПУ «Кудрово» уже определено, подписано соглашение между Петербургом и Ленобластью о совместной реализации этого проекта, однако город принял решение размещать депо в другом месте, и этот вопрос для Петербурга в данный момент потерял свою остроту», – прокомментировал эксперт.

По мнению президента ЛенОблСоюзСтроя Георгия Богачева, сегодняшние проблемы Кудрово – наследие тех времен, когда в регионе была не отрегулирована градостроительная политика. «Сейчас правительство Ленобласти проводит последовательную политику, направленную на сдерживание темпов застройки сложных районов, в том числе и Кудрово. Нет сомнения, что в новой системе зонирования эта территория попадет в «красную» зону, где строить будет очень сложно и дорого», – добавил он.

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



## НОВОСТЬ

### Эксперты оценили Кудрово

**Экспертный совет по комплексному освоению территорий Российской гильдии управляющих и девелоперов 24 февраля провел объезд территории Кудрово в рамках проекта «Реестр соответствия КОТ». Цель проекта – оценить, насколько заявленные девелоперами планы по развитию территории, развитию инфраструктуры и качеству строительства**

**соответствуют тому, что реализуется на самом деле. В Реестр соответствия КОТ вошли проекты в Кудрово – ЖК «Новый Оккервиль», ЖК «Весна», ЖК «Капитал», ЖК «Семь столиц» и ЖК «Прогресс».**

Эксперты совета оценивали и анализировали проекты, объехав всю территорию Кудрово и посетив все ЖК. Применялся и метод «тай-

ный покупатель». Каждому проекту выставлялись две оценки в процентах. Оценка выполнения говорит о том, насколько процентов реализован сейчас план девелопера, в том числе по созданию инфраструктуры КОТ. Оценка соответствия отражает, насколько реальность соответствует информации, заявленной в разрешительных документах и рекламной продукции. Процент готовности объектов инфраструктуры удобно сравнивать со ста-

дией готовности жилой части проектов. Среди параметров, проанализированных советом, не только такие неотъемлемые элементы КОТ, как социальная инфраструктура, транспортная обеспеченность и развитие улично-дорожной сети, но и характеристики создаваемых внутриквартальных общественных пространств: благоустройство и озеленение, обеспечение потребностей маломобильных групп населения, безопасность

и комфорт. Учитывались технологии строительства, отделка мест общего пользования и планировки квартир. «Рейтинг проектов КОТ в Кудрово показал, что покупатель получает достоверную информацию и, как следствие, выбирает достойные условия жизни. Средний показатель выполнения обязательств по созданию инфраструктуры в Кудрово составляет 82%, а средняя оценка достоверности предоставляемой девелоперами

информации – 89%, – констатировал Арсений Васильев, председатель Экспертного совета по КОТ РГДУ, генеральный директор ГК «УНИСТО Петрозаводск». – Мы собираемся продолжить работу по составлению реестра в других локациях, и анализировать не только отдельные КОТы, но и сравнивать локации между собой». В ближайших планах Экспертного совета по комплексному освоению территорий – новостройки Янино.

# Город компактного расположения

**Татьяна Крамарева** / За последние годы Кировск заметно нарастил темпы и объемы жилищного строительства. И местные власти к притоку новых жителей готовы, утверждает Ольга Кротова, и.о. главы администрации муниципального образования.

– **Ольга Николаевна, как развивается жилищное строительство в вашем городе? Заинтересованы ли вы в росте численности населения?**

– Да, мы рассчитываем на рост численности населения. Сейчас постоянно зарегистрировано около 26 тыс. человек. Но в последние годы в Кировске идет действительно интенсивное жилищное строительство, и благодаря новым проектам жителей станет на несколько тысяч человек больше.

В прошлом году в Кировске введено в эксплуатацию почти 33 тыс. кв. м – это многоквартирные дома, построенные компаниями «КВС-развитие», «БалтСтройКомплект», «Нева Сити». Сейчас сдается жилой дом SKAZKA (объект компании «Айбер СКАЗКА») – еще более 6,3 тыс. кв. м жилой площади. Уже начато строительство целого жилого квартала «Кировский посад»: 10 многоэтажных домов, детский сад и школа, торговые центры, большой паркинг (девелопер – ООО «Арго-Инвест»). Особенность этого проекта состоит в том, что он предусматривает комплексную застройку и благоустройство территории.

– **У вас устоявшийся строительный рынок?**

– Нет, он открыт для новых участников. Например, и ООО «Айбер СКАЗКА», и ООО «Арго-Инвест» (входит в группу «РОСТ»), «Нева Сити» – компании молодые. А, например, такая компания, как «БалтСтройКомплект», работает на нашей территории уже более пяти лет.

Отмечу, что за последние годы среди покупателей жилья увеличилось число петербуржцев и представителей из других российских регионов – практически со всего Северо-Запада: из Пскова, Новгорода, Архангельска, Мурманска. Думаю, что и в строящихся сегодня жилых комплексах около 80% квартир приобретут жители из других городов.

– **Останется ли Кировск, по вашему мнению, привлекательным для застройщиков?**

– Думаю, да. Во-первых, в силу локации. Кировск находится не очень далеко от Санкт-Петербурга как по трассе «Кола», так и по трассе Шлиссельбург – Санкт-Петербург. Во-вторых, для Кировска, как правило, характерна более доступная стоимость квартир по сравнению с Северной столицей, а также у нас хорошие возможности подключения к сетям инженерно-технического обеспечения и достаточно развита социальная инфраструктура.

Мы проигрываем в глазах застройщиков, наверное, только в одном: Кировск – город компактного расположения вдоль берега Невы. Территория ограничена трассой «Кола» на севере, дачным массивом на востоке, производственной зоной «Дубровка» и легендарным «Невским пятячком» – на юге, а с запада естественной границей является берег реки Невы. Таким образом, расширить границы нашего поселения из-за географических особенностей местности трудно.

Однако поскольку до 2006 года в течение 20 лет жилищное строительство в городе вообще не велось, земли под застройку есть. Например, в пределах



## основные застройщики в Кировске

- |                                          |                                                    |                                  |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------|
| – ООО «БалтСтройКомплект»                | – ООО «Арго-Инвест»                                | – ООО «Промстрой»                |
| – ООО «Строительная компания «Нева Сити» | – «Кировск Инвест» (группа компаний «Содружество») | – Компания «СТРЭЛ»               |
| – ООО «Айбер СКАЗКА»                     |                                                    | Источник: администрация Кировска |

проекта планировки в северной части города. Там предусмотрено и индивидуальное, и среднеэтажное, и многоэтажное строительство, магазины и детские сады. Проект уже реализуется, но остается незастроенным участок, предназначенный для многоэтажных домов.

Четыре 16-этажных дома планируется возвести в рамках еще одного проекта планировки. Это соответствует параметрам, прописанным в Правилах землепользования и застройки. Однако мы призываем строительные компании ограничиваться девятью этажами. Выше девятого этажа, напомню, газ не подается. Между тем наш город практически полностью газифицирован, а вот для обеспечения дополнительных электрических мощностей потребуется строительство сетей.

– **Совпадают ли темпы строительства жилья и социальных, культурных, спортивных объектов?**

– После ввода в эксплуатацию детского сада, построенного Группой ЛСР по региональной программе ликвидации очередей в дошкольные образовательные

учреждения, очереди среди дошкольников в Кировске не остается. Кроме того, во всех новых жилых комплексах и кварталах застройки предусмотрены пятна под детские сады. Аналогичная ситуация и со школами.

Учреждениями культуры Кировск также обеспечен. А вот что касается спортивных сооружений, в них есть потребность, несмотря на наличие физкультурно-оздоровительного комплекса, бассейна, школы олимпийского резерва по футболу. Мы бы очень хотели видеть на территории нового квартала «Кировский посад» ледовую арену, и перспективы ее строительства рассматривались, но пока вопрос остается открытым. Хотя такая арена была бы очень кстати, так как наши дети ездят заниматься хоккеем и фигурным катанием в Санкт-Петербург.

– **Есть ли шансы на включение этого объекта в областную программу развития сети спортивных сооружений?**

– Да, есть. Но сейчас говорить о том, получится это или нет, рано. Мы готовим заявку. А с инвестором проекта достигнута предварительная договоренность

о том, что в случае необходимости они будут готовы построить эту ледовую арену. Более того, неподалеку от участка, где планируется возводить «Кировский посад», есть еще одно пятно под комплексное развитие территории. Возможно, и там появится ледовый объект.

– **Инвестируют ли промышленные предприятия Кировска в собственное производство на фоне продолжающихся сложностей в экономике?**

– Наши промышленные предприятия последовательно реализуют свои планы, я бы даже сказала, идет достаточно интенсивное развитие.

Кировский филиал ОАО «Концерн «ОКЕАНПРИБОР» (ранее бывшего конструкторским бюро в чистом виде) в прошлом году запустил производство высокотехнологичного оборудования.

Второй цех открыл в 2015 году производитель упаковки из гофрированного картона «Рэмос-Альфа».

К нам на территорию пришло предприятие, производящее трубы для нефтегазовой промышленности – ООО «СПЕЦГАЗ-ЭНЕРГОМАШ».

Не первый год работает российско-финское предприятие ООО «Конструктор Рус», специализирующееся на изготовлении металлоконструкций (стеллажей). И мне как главе администрации было очень приятно, что директор смог убедить партнеров перевести производство из Финляндии именно к нам в город.

Так же стабильно в своей деятельности ООО «Эм Си Баухеми» – российско-немецкое предприятие, производящее сухие строительные смеси под торговой маркой «Плитонит». Нельзя не отметить, что «Эм Си Баухеми» является одним из крупнейших предприятий нашего города.

– **Каким вы видите дальнейшее развитие Кировска?**

– Прежде всего, развитие должно быть сбалансированным. Хочется, чтобы в нашем городе и предприятия новые открывались, и строительство велось. Мы уже на протяжении 10 лет, с момента образования муниципального образования в его нынешнем виде, говорим о том, что если человек работает вне города и приезжает домой только переночевать, то он не будет участвовать в городской жизни. А это неправильно. Поэтому важно, чтобы у все большего количества кировчан пропадала необходимость ездить на работу в мегаполис.

– **То есть в спальный район Петербурга вы превращаться не хотите?**

– Нет. Я бы вообще акцентировала внимание на том, что Санкт-Петербург – другой субъект Федерации. А у Ленинградской области своя стратегия развития, свои хорошие перспективы и возможности.

цифра

35 км –

расстояние до Санкт-Петербурга

## мнение



**Вероника Чуковская, менеджер отдела маркетинга ООО «БалтСтройКомплект»:**

– ООО «БСК» давно и активно строит свои объекты в Кировске. Люди хотят сюда приезжать, жить на берегу Ладожского озера, наслаждаться комфортом инфраструктуры и высоким уровнем жизни. Мы хотим предоставить им эту возможность, и муниципальные власти поддерживают нас в этом стремлении. Как пример, 17 августа 2015 года с нами был заключен муниципальный контракт о приобрете-

нии квартир для детей-сирот путем участия в долевом строительстве. Еще один муниципальный контракт с ООО «БСК» заключен 18 декабря. Жилье в крупных населенных пунктах Кировского района, таких как Кировск, сегодня очень востребовано. Этому способствует начавшееся несколько лет тому назад полномасштабное строительство с одновременным облагораживанием городской среды.

# Реставраторы подстроились под кризис

**Максим Еланский** / Неблагоприятная экономическая ситуация в стране отразилась и на реставрационных компаниях. Некоторые игроки ушли с рынка, другие вынуждены смириться с сокращением количества государственных заказов. ➔

Петербург считается Меккой российских реставраторов. Ситуация в городе отражает во многом то, что происходит с реставрационной отраслью в стране. По словам самих игроков рынка, экономический кризис последних двух лет существенно отразился на их работе. Правда, под текущее положение вещей они уже почти подстроились.

## С планом на три года

По данным Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, в настоящее время реставрационные лицензии в Петербурге выданы 1092 организациям. В них работают около 20 тыс. работников, что существенно больше, чем десятилетие назад.

В прошлом году общий объем финансирования реставрационных работ в городе с учетом средств федерального и регионального бюджета составил 9 млрд рублей. С этого года в целях оптимизации расходов средств бюджета КГИОП перешел на трехлетний план реставрации объектов, осуществляемых в рамках расходов комитета. В перечень на 2016-2018 годы включена реставрация 67 объектов культурного наследия. В текущем году на эти работы из городского бюджета выделено 2,4 млрд рублей.

По словам главы комитета Сергея Макарова, финансирование в таком объеме меньше, чем хотелось бы, но работать можно. «В таких ограничительных условиях растет конкуренция среди компаний, работающих по госзаказу. Организации подходят более ответственно к своим обязательствам. Кроме того, проведенный

## В плановый перечень на 2016-2018 годы включена реставрация 67 объектов культурного наследия

мониторинг показал, что сейчас большинство профильных организаций совмещают реставрационные работы с проведением строительных работ. Очевидно, это связано с необходимостью занять более устойчивую позицию на высококонкурентном рынке», – считает чиновник.

Председатель Союза реставраторов Петербурга Нина Шангина также делает выводы, что 2,4 млрд рублей, выделенных на реставрацию в этом году, лучше, чем ничего. Правда, напоминает, что в 2014-м эта сумма была более 5 млрд рублей. «Мы понимаем, что экономика находится в кризисе, сокращаются объемы финансирования. Тем не менее хочется выразить признательность Смольному за переход на трехлетний планирование реставрационных работ. Это как-то может упорядочить планировку дальнейшей деятельности самих игроков рынка. Тем более что некоторые работы необходимо выполнять не один сезон», – подчеркивает эксперт.

## ЗАКАЗная чистка

Сами игроки рынка также жалуются на уменьшение количества госзаказов из-за кризиса. При этом они напоминают, что

Фото: Никита Нерочков



Несмотря на кризис, реставрация исторических объектов в городе продолжается

некоторые текущие проекты для их коллег в силу различных причин оказались неподъемными.

Глава реставрационной компании «Лапин Энтерпрайз» Алексей Лапин поясняет, что рынок в основном объеме представлен и обеспечен бюджетом и он вместе с ним уменьшается. «Соответственно, часть компаний, разорившись, уходят с рынка. Второе, более печальное изменение состоит в том, что на рынке появились компании с исключительно финансовой ориентацией, когда цель только одна – максимальная прибыль, причем любой ценой. Качество для них не имеет значения», – резюмирует он.

Свое видение текущей ситуации у компании «Меандр». «Игроки на рынке реставрации практически не меняются. Есть основной пул подрядчиков – от крупных до небольших. Городской рынок, на наш взгляд, меняется лишь в части ценообразования, так как у заказчиков, видимо, по указанию сверху наблюдается сегодня серьезная тенденция к сокращению стоимости работ. Данная тенденция логически объяснима экономическими реалиями в нашей стране, но очень труднореализуема при выполнении работ. Дело в том, что цены на материалы, в том числе и на российские, выросли. И это только прямые затраты. Не стоит забывать про налоги, аренду, материально-техническое обеспечение, по которым тоже не наблюдается и, по всей видимости, не будет наблюдаться снижение затрат. Такая тенденция приведет либо к снижению качества работ, так как бизнес не может вестись в убыток, либо со временем к уменьшению количества игроков на рынке реставрации, делают выводы специалисты «Меандра».

Отметим, что в настоящее время серьезные финансовые проблемы испытывают несколько крупных игроков рынка. В част-

ности, в предбанкротном состоянии находится реставрационная компания «Интарсия». В прошлом году она лишилась контракта на реконструкцию кадетского ракетно-артиллерийского корпуса, в который планировался переезд Суворовского училища. При этом военные, заказчики тендера, начали взыскивать с «Интарсии» 2 млрд рублей как неотработанный аванс.

## Обратные позиции

Специалисты рынка признаются, что действующая схема проведения конкурсов нуждается в коррекции. В частности, заказчик должен ориентироваться не на минимальную стоимость работ, предложенную подрядчиком, а на его профессиональные решения в данном проекте. Кроме того, считают игроки рынка, проводимые конкурсы должны быть максимально прозрачными, что существенно снизит возможную коррупционную составляющую дорогостоящих тендеров.

Между тем у Министерства культуры своя позиция. Несколько дней назад ведомство даже похвасталось конкурсными демпингами. Было отмечено, что в 2011 году снижение цен на торгах при заключении госконтрактов составило всего 1,17%, а в 2013-2015 годах удалось добиться снижения в среднем на 15%, а по отдельным крупным объектам – до 24% от цены, одобренной экспертизой. Подобная политика по снижению стоимости, подчеркивают специалисты Минкульты, обеспечила ежегодную экономию в миллиарды рублей. Стоимость реставрации также была максимально оптимизирована департаментом, а госрасценки и нормативы ни разу не повысились с 2012 года.

## цифра

# 2,4 млрд

рублей в этом году выделено из городского бюджета на реставрацию исторических объектов

## НОВОСТИ

### «БалтСтрой» под подозрением

**Максим Еланский** / Крупнейшая реставрационная компания «БалтСтрой» подозревается в многомиллионном хищении государственных средств при проводимых подрядных работах.

Скандалной новостью прошлой недели стало сообщение о задержании и аресте до 10 мая руководства компании «БалтСтрой». Организация считается одним из крупнейших игроков рынка реставрации как в городе, так и в стране. Также были арестованы представители Министерства культуры РФ.

По официальной версии следователей ФСБ, заместитель главы Минкультуры РФ Григорий Пирумов в 2012 году создал преступную группу, в которую вошли другие высокопоставленные чиновники, а также руководство компании «БалтСтрой» в лице Александра Коченова и Дмитрия Сергеева. Предполагается, что чиновники заключали государственные контракты с подрядной компанией с ложной информацией и завышенной стоимостью реставрационных работ с целью хищения выделенных на это госсредств. На данный момент фигурируют эпизоды, связанные с реставрацией ансамбля Новодевичьего монастыря в Москве и Изборской крепости в Псковской области. По данным спецслужб, по коррупционной схеме было похищено около 100 млн рублей. Следователи изучают документацию других крупных реставрационных проектов. Отметим, что все фигуранты дела вины не признают. Глава Минкультуры РФ Владимир Мединский уже заявил, что его подчиненные готовы сотрудничать со следствием в рамках дела в отношении ряда сотрудников ведомства. Схожий официальный комментарий дают в холдинговой компании «Форум», в которую входит «БалтСтрой». Представители «Форума» подчеркивают, что многие подрядные работы дочерняя организация проводила самостоятельно. Напомним, «БалтСтрой» проводил реставрацию Никольского морского собора в Кронштадте, БДТ им. Г.А. Товстоногова, цирка на Фонтанке, Петропавловского собора. Также компания была подрядчиком реконструкции стен и башни Московского Кремля, Грановитой палаты, Московской консерватории и Триумфальной площади.

**Строительный**  
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

**ОФИЦИАЛЬНЫЙ  
ПУБЛИКАТОР**

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

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



Постановление Правительства  
Санкт-Петербурга от 09.03.2016 № 161

РЕКЛАМА

# Открытые для инвесторов

**Михаил Светлов** / Главной темой форума по недвижимости MIRIM в Каннах в этом году стало привлечение инвестиций в строительную отрасль в условиях кризиса. Петербург подтвердил свой статус открытого для инвесторов рынка. ➔

Три дня во французских Каннах строители из Петербурга представляли свои проекты и идеи для мирового инвестиционного бомонда. «Уголок Петербурга» – белый павильон, где был представлен наш город, – разместился прямо на морском берегу. Под шум прибоя инвесторы вели переговоры и просто дружеские беседы. «Для нас этот форум – возможность повидаться и пообщаться в неформальной обстановке с коллегами и чиновниками, обсудить текущие проблемы отрасли, задать наболевшие вопросы и погасить давние споры», – говорит президент NAI Весаг Александр Шарапов. «Мы не ждем какого-то быстрого результата от представления здесь. Но это статусное событие, приобщиться к которому и честь, и удовольствие. А в перспективе оно может принести и инвестиционный результат», – говорит Александр Лелин из компании «Главстрой-СПб». Город в этом году показал более 30 инвестиционных проектов на 3,3 млрд USD. «Главстрой-СПб» – обновленную концепцию квартала «Юнтолово», «Глоракс Девелопмент» – проект застройки намывных территорий Васильевского острова, «Евроинвест» – проект регионального торгового центра у станции метро «Пионерская», ГК «Пионер» – два новых проекта апарт-отелей. Больше всего иностранных инвесторов подходило к макету Большого Гостиного Двора, проект реконструкции которого привезла на выставку FORTGROUP. «Люди подходили и спрашивали, что это за странное историческое здание. Интерес понятен – и объект прекрасный, и проект красивый. Никто на MIRIM в этот раз не показывал ничего подобного. Было много проектов новых зданий, макетов целых районов и даже городов. Но реконструкция торгового квартала в историческом центре европейской столицы осталась нашим эксклюзивом», – сообщил представитель компании.

## В приоритете – ГЧП

Смольный на выставке подписал несколько соглашений с бизнес-сообществом: с ГК «Эталон» – по взаимодействию в формате ГЧП при строительстве социальной инфраструктуры в проекте «Галактика», со структурами сети Ассог – о сотрудничестве в рамках программы по строительству новых отелей в рамках подготовки к чемпионату мира – 2018, с НСС – о «нулевом доме» – проекте строительства первого в Петербурге дома

Фото: Пресс-служба Комитета по инвестициям Петербурга



Под шум прибоя инвесторы вели переговоры и просто дружеские беседы

с нулевыми энергозатратами в новом проекте девелопера на Охте. Чиновники также провели встречи с коллегами из европейских городов и приняли активное участие в деловой программе.

Глава Комитета по транспортной инфраструктуре Сергей Харлашкин на одной из панелей резонно отметил, что инвесторы идут туда, где есть инфраструктура. «Ее развитие – наша приоритетная задача. У города подписаны контракты по инфраструктурным проектам на 150 млрд рублей. И до 2018 года, когда в РФ пройдет чемпионат мира по футболу, мы реализуем проекты более чем на 60 млрд рублей. Но этот сегмент недвижимости инвесторами недооценен. Хотя после девальвации рубля бюджеты таких проектов в евро сократились в два раза», – отметил чиновник. Он призвал бизнес активнее инвестировать в инфраструктуру. «Мы очень ждем инвесторов. Создадим все условия – только приходите», – сказал Сергей Харлашкин.

«Несмотря на то что за прошедший год инвестиции в российскую недвижимость упали, по официальной статистике, на 7-10%, мы уверены в инвестиционном потенциале Петербурга, который был окном в Европу для России. Мы продолжим доказывать этот статус, прикладывая усилия для презентации города на международной арене», – заявила председатель Комитета по инвестициям Ирина Бабюк.

А ее подчиненный Станислав Скачков, который заведует в Смольном сектором ГЧП, призвал инвесторов активнее использовать механизм такого партнерства. «Он дает возможность грамотно распределять риски. Сейчас мы сфокусированы на медицинских ГЧП. Но открыты для диалога и по другим темам», – заключил он.

## Время возможностей

Тема привлечения инвестиций в строительную отрасль города в условиях кризиса, судя по программе форума, беспокоит бизнес больше всего. Бизнесмены обсудили сложившуюся ситуацию и дали власти рекомендации по ее улучшению.

Джеймс Карриган из Сбербанк СИБ отметил, что сейчас интересно размещать рублевые инвестиции в новых сделках с недвижимостью. «Российский рынок очень внимательно изучают инвесторы из Азии. И санкции против РФ их не пугают. Они же вкладываются в кирпичи. А эта тема не под санкциями», – отметил он.

«Главная наша проблема в том, что падает цена на нефть и обесценивается рубль. Но экономическая турбулентность – не только время проблем, но и время возможностей. Мы оптимизируем стоимость строительства, учимся общаться с монополистами и ищем замену иностранному слову «девелопмент» в рамках программы импортозамещения», – говорит

Максим Левченко, управляющий партнер FORTGROUP.

Юрий Грудин из ГК «Пионер» поддержал коллегу и заявил, что сейчас время умных девелоперов. «Все меняется: и наш город, и наш потребитель, и наш продукт. Мы учимся соответствовать новому времени. Но порой бизнес чувствует себя как уставший ишак, который идет, а на него все грузят и грузят. И ничего при этом не объясняют. Очень обидно, что разговор между властью и бизнесом не клеится. В результате рождается пустота, которая чревата исходом с рынка инвесторов и остановкой проектов. Вкладывать капиталы в неопределенность никто не хочет», – поделился он.

«Работать в Петербурге не так просто. Мы не успеваем следить за всеми изменениями в градполитике города и в российских законах. Такие стремительные реформы мешают работать и задерживают реализацию проектов, которые к изменениям приходится адаптировать», – поддержал коллегу Ван Линань из компании «Хуа Бао».

Вице-президент Банка ВТБ Александр Ольховский добавил, что идеальных кейсов для инвесторов не бывает. «Надо помнить, что инвестиции в город – это прежде всего инвестиции в среду. А создавать ее должны власти. Пусть не в полном объеме, а в партнерстве с бизнесом. Но инвестор должен понимать перспективу и объективно оценивать свои риски», – говорит он.

«Нам нравится работать в Петербурге. Проблемы есть. Но они не во власти вообще, а в отдельных головах», – не согласен совладелец «Юлмарта» Дмитрий Костыгин.

А Андрей Биржин, собственник «Глоракс Девелопмент», отметил, что инвестировать в РФ сейчас интересно. «Мы планируем усилить свое присутствие, увеличив портфель проектов в Петербурге с 1 млн до 2,5 млн кв. м уже в ближайшее время. Также присматриваемся к городским рынкам ЖКХ и энергетики. Но сделок здесь пока не заключали», – говорит он.

## цифра

**30** инвестиционных проектов

представил Петербург на MIRIM в этом году

## Удачные кадры для вашей компании

Находите сотрудников на hh.ru



# Сроки капремонта определяют собственники

**Татьяна Крамарева** / Недавняя кадровая ротация в Фонде капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области произошла не потому, что были претензии к его деятельности, но вследствие увеличившегося объема задач, подчеркнул Сергей Робул, и.о. генерального директора фонда. ➔

– Сергей Леонтьевич, как сейчас организована система капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Ленинградской области? Эффективна ли она?

– Несколько лет назад, работая в областном Комитете по ЖКХ и транспорту, я был в числе тех, кто стоял у истоков создания областного Фонда капитального ремонта многоквартирных домов. Вместе с коллегами мы провели множество встреч с представителями муниципалитетов, управляющих компаний, жителями Ленобласти. В результате Фонд начал действовать в указанный федеральным законодательством срок – 1 января 2014 года, и сегодня в его работе прослеживаются только положительные тенденции. Главный показатель эффективности – крепнущее среди населения Ленобласти убеждение в том, что есть реальный механизм для решения проблем, копившихся десятилетиями.

Сформированная в 2013 году региональная программа капитального ремонта общего имущества МКД с периодом действия 30 лет вызвала поначалу неоднозначную реакцию жителей, поскольку к этому моменту большая доля жилого фонда нуждалась в таком ремонте в самые короткие сроки. Соответственно, возникли вопросы о целесообразности платы за работы, которые выполнят через десятки лет. Однако система капитального ремонта непрерывно модернизируется. Ежегодно формируются краткосрочные планы реализации региональной программы капремонта, и включение в них каждого конкретного дома зависит от инициативности жильцов.

– Как именно?

– Сейчас система технического мониторинга в Ленобласти выглядит следующим образом. Управляющая компания обследует дом и предоставляет данные (по ряду показателей) в администрацию поселения. Далее информация обобщается на уровне муниципального района и передается в Комитет государственного жилищного надзора и контроля. Если, по мнению собственников, их дом нуждается в капитальном ремонте уже в ближайшее время, они могут, обратившись в соответствующую организацию, получить акт обследования здания и представить его вместе с заявлением в управляющую компанию либо администрацию муниципального образования. Эти документы в составе сводной информации по району будут также переданы на рассмотрение в Госжилнадзор. После проверки специалистами Госжилнадзора и с их рекомендациями вся информация направляется в Комитет по ЖКХ и транспорту: именно он формирует краткосрочный план по реализации региональной программы капитального ремонта.

## кстати

➔ Наиболее высокий уровень собираемости платежей за капремонт (свыше 90%) в Тосненском, Тихвинском и Кировском районах Ленобласти.



– То есть главное – консолидация собственников?

– Да, и отмечу, что случаев включения в краткосрочный план домов, ремонт которых ранее предусматривался через 10-12 лет, уже в прошлом году было достаточно много. Конечно, жильцам легче принимать решения, если организованы ТСЖ, ЖСК, совет дома. Там же, где собственники разобщены, миссию по их консолидации должна взять на себя местная администрация.

**Наша самая важная задача – установить разумное равновесие в отношениях между теми, кто реализует программу капремонта, и теми, для кого все это делается: между органами власти, УК, подрядчиками и собственниками**

– Где в Ленобласти эта работа наиболее успешна?

– Можно отметить Волосовский район, достаточно энергичное и грамотное управление процессом в Кировском, Тосненском, Киришском районах. Пример того, как отношение местной власти влияет на состояние ЖКХ, – резонансная ситуация с лифтами, которые требуют массовой замены, в Сосновом Бору. В то же время есть территории, по которым в план экстренной работы вошли только единицы лифтов, и не потому, что там нет многоэтажной застройки.

– А много ли бывает случаев некачественного выполнения работ по капитальному ремонту? Какие санкции к подрядным организациям применяются?

– Шероховатости возникают в начале любого проекта, любой деятельности.

Санкции за некачественное выполнение работ, срыв сроков обязательно предусмотрены условиями контракта с любым подрядчиком. И штрафы могут составлять сотни тысяч рублей. Но надо понимать еще и то, что дом, не знавший капитального ремонта в течение 20 лет или даже больше, может потребовать гораздо больших объемов работ, чем это предусмотрено в смете. Разумеется, мы проводим дефектовку всех домов, однако без использования методов

экспериментального контроля. Поэтому если управляющая компания не следила за этим домом, при начале капитального ремонта выявляются все новые и новые дефекты, исправление которых сметой не предусмотрено.

Но эти сложности удастся разрешать. Гораздо больше тревожит позиция принципиальных неплательщиков за капремонт – и отдельных граждан, и организаций – собственников жилого фонда. Например, обескураживает непонимание важности взносов на капремонт со стороны ОАО «РЖД», в собственности которого – практически все жилые дома в полосе отчуждения железной дороги на территории области. РЖД пытается создать собственного оператора капитального ремонта и взносы в «общий котел» не признает. Мы ведем претензионную работу, но процесс этот очень длительный.

– Планируются ли изменения в работе вашего фонда?

– Изменения должны происходить постоянно, поскольку сами жизненные реалии меняются очень динамично. Прежде всего, совершенствуется законодательная база. Некоторые положения, прописанные в законе при формировании фондов капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, допускали двоякое толкование. Благодаря Минстрою эти неточности сегодня выявляются и исправляются. Нередко ответы на вопросы мы получаем на семинарах, встречах по обмену опытом руководителей всех региональных фондов. Когда слушаешь коллег, начинаешь делать для себя полезные выводы.

– Например?

– Например, на днях на заседании постоянной депутатской комиссии областного ЗакСа по ЖКХ и ТЭК рассматривалась наша инициатива об изменении сроков выхода собственников из «котлового» счета, управляемого региональным оператором (то есть нашим фондом). Законодательство предусматривает для перехода собственников на самостоятельное управление взносами на капитальный ремонт период в два года. Мы предложили сократить его до года. Надо сказать, что сейчас вопрос о сроках этой процедуры обсуждается и на федеральном уровне.

– Каковы основные отличия программы капитального ремонта в 2015 году и аналогичной программы на 2016 год?

– Краткосрочный план на текущий год сформирован по предельной стоимости видов работ и материалов, утвержденной постановлением регионального правительства. Предельная стоимость учитывает все возможные варианты удорожания того или иного элемента работ по капитальному ремонту и применяемых при этом материалов: исключаются риски того, что изначально предусмотренных сметой средств не хватит на выполнение полного объема работ.

Кроме того, в план 2016 года включена предпроектная подготовка – дефектование объектов. Внесены корректировки в ст. 11 регионального закона 82-оз «Об отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области». Теперь за предпроектную подготовку платятся деньги по договору, следовательно, можно быть уверенным в том, что эта работа будет выполнена качественно.

## цифра

около **70%**

от взносов на капремонт, собранных в каждом муниципальном районе Ленобласти, остается для проведения капремонта «на территории»

## новости

➔ **В Новгородской области сократились темпы ввода жилья.** За первые два месяца 2016 года в регионе этот показатель снизился на 32,9% по сравнению с тем же периодом прошлого года. За январь-февраль в регионе было построено 154 дома общей площадью 16,7 тыс. кв. м. Такие данные опубликовал Новгородстат. Больше всего жилья было введено в Новгородском районе. На эту территорию приходится 37% построенных домов общей площадью 6 тыс. кв. м. Однако это на 75% меньше по сравнению с 2015 годом. В то же время в Поддорском районе объем ввода возрос в 3,4 раза. В Волотовском и Мошенском районах за этот период не сдали ни одного жилого дома. Напомним, губернатор Новгородской области Сергей Митин поставил задачу за 2016 год ввести 400 тыс. кв. м жилья. Таким образом, за два месяца этого года план выполнен на 4,2%.

➔ **В Вологде обязали снести торговый центр – самострой.** 14-й арбитражный апелляционный суд признал трехэтажное здание ТЦ «Идеи для дома» в Вологде самовольной постройкой. Собственника – бизнесмена Михаила Золотова – обязали в течение месяца снести здание за свой счет. Основаниями для иска прокурора о сносе здания стали допущенные при строительстве нарушения требований пожарного и градостроительного законодательства. В частности, не были соблюдены противопожарные расстояния между зданием и резервуарами газонаполнительной станции. Это, по мнению специалистов ведомства, представляет опасность для жизни и здоровья посетителей и сотрудников центра. В мае 2015 года суд запретил эксплуатировать здание, а в сентябре постановил снести его. Тогда Михаил Золотов это решение обжаловал, однако апелляционный суд оставил соответствующее решение без изменений. Теперь владелец центра вправе обратиться в суд для возмещения финансовых издержек от администрации Вологды, которая выдала разрешение на строительство объекта с нарушением действующего законодательства. Прямые затраты на строительство торгового центра составили порядка 700 млн рублей.

➔ **В Псковской области построят несколько ледовых арен.** Об этом сообщил председатель Государственного комитета по физической культуре и спорту региона Иван Штылин. В частности, в Великих Луках совместно с Газпромом планируется построить ледовую арену и бассейн. В настоящее время определен земельный участок для размещения спортивного комплекса, ведется проектирование объекта. Также на стадии проектирования находится ледовая арена на 500 мест в городе Остров. Открыть ее планируется к концу 2016 года. Предполагается, что каток станет площадкой для проведения чемпионата мира по биатлону в 2017 году. На сегодня территория под строительство подготовлена, ведется разработка проектно-сметной документации. Еще две ледовых площадки могут появиться на территории 76-й гвардейской десантно-штурмовой дивизии. Строительство будет вестись за счет средств Министерства обороны РФ.

# Оставляя следы

**Ольга Кантемирова /** Бывшего главу Кич-Городецкого района Вологодской области подозревают в махинациях в ЖКХ: миллионы на строительство водопровода «утекли» в неизвестном направлении. Это при том, что меньше чем полгода назад он покинул свой пост из-за дела о лесопользовании. ➔

Как сообщили на прошлой неделе в прокуратуре Вологодской области, в отношении главы Кич-Городецкого района Александра Летовальцева было возбуждено уголовное дело. Он подозревается по ч. 2 ст. 285 УК РФ (злоупотребление должностными полномочиями главой органа местного самоуправления).

## Утром – деньги

По версии следствия, в сентябре прошлого года чиновник подписал с фирмой «Транспроект» муниципальный контракт на строительство локальных сетей водоснабжения Кичменгского Городка. Работы надо было выполнить на сумму 7,4 млн рублей. Тогда Александр Летовальцев еще занимал пост главы района и, как утверждают следователи, был в курсе того, что водопровод не достроен. Тем не менее он подписал акты приемки работ и распорядился оплатить счета подрядчика.

«Вопреки интересам района и его жителей, действуя в целях создания видимости надлежащего исполнения своих обязанностей, используя свои должностные полномочия, он дал письменные указания на оплату не выполненных работ на общую сумму более 2,7 млн рублей», – пояснили в областной прокуратуре.

Стоит отметить, что до настоящего времени инженерные сети, примыкающие к Районной и Весенней ул. в Кичменгском Городке, не построены, разрешения на их строительство и ввод объекта в эксплуатацию не получены.

Интересно, что сам подозреваемый в местных СМИ заявил о том, что не знает о заведенном на него уголовном деле. Говоря о ситуации в целом, он считает, что «всему помешали объективные обстоятельства» – деньги подрядчику

**За злоупотребление должностными полномочиями главе грозит штраф до 300 тыс. рублей либо лишение свободы до семи лет с лишением права занимать должности в органах госвласти и МСУ**

перевели под данную им гарантию. Сроки окончания строительства сдвинулись, но работы на объекте сейчас ведутся, пояснил он.

По мнению адвоката Санкт-Петербургской коллегии адвокатов «Пэн энд Пэйпер» Фархада Тимошина, вопиющие факты мошеннических схем в сфере ЖКХ среди чиновников разного уровня встречаются довольно часто.

«На основании судебно-следственной практики главам органов местного самоуправления, злоупотребившим должностными полномочиями, неизбежно грозит наказание в виде штрафа от 100 тыс. до 300 тыс. рублей либо в виде лишения свободы на срок до семи лет с лишением права занимать должности в органах государственной власти и местного самоуправления», – объяснил Фархад Тимошин, добавив, что санкции за это нарушение могут быть применены только судом посредством вынесения приговора.

Это не первое уголовное дело в отношении Александра Летовальцева. В ноябре



2,7 млн рублей на строительство водопровода «потерялись»

2015 года Великоустюгский районный суд вынес обвинительный приговор по факту превышения должностных полномочий (ч. 2 ст. 286 УК РФ) при распоряжении средствами, полученными в результате заключения контрактов на заготовку древесины.

Выяснилось, что господин Летовальцев и его подчиненные предоставляли предпринимателям лесные участки для заготовки древесины якобы на муниципальные нужды. Для этого с 2009 по 2013 годы заключались фиктивные

с выполнением организационно-распорядительных и административно-хозяйственных функций, сроком на один год.

## Дело – труба

Случаи махинаций в сфере ЖКХ нередки и для Санкт-Петербурга, считает Фархад Тимошин. Для того чтобы урегулировать эту проблему, надзорные и правоохранительные органы проводят проверки. Кстати, деятельность господина Летовальцева «раскрылась» как раз после того, как областная прокуратура решила проконтролировать исполнение требований законодательства при реализации федеральной целевой программы «Устойчивое развитие сельских территорий на 2014-2017 годы и на период до 2020 года».

Одним из самых громких и резонансных уголовных дел в Санкт-Петербурге стало так называемое трубное дело, рассказывает господин Тимошин. А именно несколько высокопоставленных чиновников из городской администрации и бизнесменов были уличены в хищении бюджетных денежных средств, выделенных для ЖКХ.

«Мошенническая схема включала поставку и монтаж не соответствующих ГОСТ труб. Всего было проложено 600 км некондиционных труб. Ущерб оценивался в 3 млрд рублей. Действия чиновников и бизнесменов квалифицированы были по ст. 159 УК РФ (мошенничество) и ст. 285 УК РФ (злоупотребление должностными полномочиями). До настоящего времени в отношении фигурантов не вынесены приговоры», – сказал Фархад Тимошин.

## Кстати

Александр Летовальцев – не первый районный глава в Вологодской области, подозреваемый в злоупотреблении и превышении должностных полномочий. Так, с 2012 года началась череда судов над главой Шекснинского района Вячеславом Полуниным, в результате чего в ноябре 2012 года он был отстранен от должности. Речь идет о нескольких эпизодах. В частности, это передача в залог муниципального имущества ледового дворца, незаконное приобретение и содержание за бюджетный счет автомобиля Lexus GX 470, создание условий для незаконного получения муниципальной двухкомнатной квартиры в собственность. За это районный глава получил два года лишения свободы условно с испытательным сроком на два года.

24 марта отмечает День рождения  
Константин Борисович Полнов, председатель Комитета  
по жилищно-коммунальному хозяйству и транспорту  
Ленинградский области

Уважаемый Константин Борисович!

Искренне поздравляю Вас с Днем рождения!

Жилищно-коммунальное хозяйство – одна из тех сфер, работа в кото-рых требует абсолютной преданности своему делу. Поступательные перемены к лучшему в ЖКХ Ленинградской области уже стали доброй традицией. И это лучше всех слов свидетельствует о том, что во главе профильного комитета – настоящий профессионал и талантливый организатор.

В День рождения желаю Вам новых достижений на профессиональном поприще, бодрости и оптимизма, крепкого здоровья и счастья.

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

Уважаемый Константин Борисович!

Примите искренние поздравления с Днем рождения!

Пусть Ваша деятельность, направленная на решение важных задач и развитие жилищно-коммунального хозяйства и транспорта области, приносит свои весомые плоды. Уважение и взаимопонимание коллег и друзей пусть продолжают сопутствовать и помогать Вам в Вашей пло-дотворной работе. Желаю Вам уверенного движения вперед и сверше-ния всех планов!

С уважением, президент ЛенОблСоюзСтроя Г.И. Богачев



Не забыть поздравить с Днем рождения!

| 22 марта                                                                                    | 24 марта                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Олег Иванович Гущенко,</b><br>директор СК «Воин-В»                                       | <b>Евгений Львович Андреев,</b><br>председатель Комитета по природным ресурсам Ленинградской области                               |
| <b>Григорий Иванович Белый,</b><br>директор ЗАО «ЭРКОН»                                     | <b>Константин Борисович Полнов,</b><br>председатель Комитета по жилищно-коммунальному хозяйству и транспорту Ленинградской области |
| <b>Андрей Викторович Петров,</b><br>генеральный директор ООО «УК «ВОЗРОЖДЕНИЕ Торговый Дом» |                                                                                                                                    |

Подробную информацию смотрите на сайте [www.asninfo.ru](http://www.asninfo.ru) **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**

20-22 апреля 2016 Санкт-Петербург, КВЦ «Экспофорум»

Забронируйте стенд на сайте: [interstroyexpo.com](http://interstroyexpo.com)

При поддержке:

22-я Международная выставка строительных и отделочных материалов, строительной техники

InterStroy Expo

aqua THERM ST. PETERSBURG

В рамках выставки пройдут:

- Международный конгресс по строительству IBC
- Международный форум по градостроительству и архитектуре A city
- Международный конкурс новых материалов и технологий «Инновации в строительстве»

Организаторы:

- primexpo
- ITE

+7 (812) 380 60 14 / 00  
build@primexpo.ru

Генеральный информационный партнер:

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ**

АСН ИНФО

| Время              | Мероприятие                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Место                 |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 20 АПРЕЛЯ, СРЕДА   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                       |
| 10:00-13:00        | XVII Международный конгресс по строительству IBC 2016. Пленарное заседание: Строительный комплекс: сегодня, тенденции и прогнозы. Организатор: «ПРИМЭКСПО», координатор: «ЦДКИС»                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Конференц-зал Н 22-24 |
| 13:00-14:00        | Церемония официального открытия выставок «ИнтерСтройЭкспо» и Aqua-Therm St. Petersburg, обход экспозиции                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Стенд А 519           |
| 14:00-16:00        | XVII Международный конгресс по строительству IBC 2016. Секция 1: «Влияние инфраструктурных проектов на развитие отдельных территорий СЗФО» Организатор: «ПРИМЭКСПО», координатор: «ЦДКИС»                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Конференц-зал G 20    |
| 14:15-16:15        | XVII Международный конгресс по строительству IBC 2016. Секция 2: Стройиндустрия России: точки роста и проблемы развития отрасли. Стратегия инвесторов, выводящих на рынок новые мощности и разработки. Импортзамещение и активность иностранных инвесторов на рынке российской стройиндустрии (при поддержке Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере строительства) Организатор: «ПРИМЭКСПО», координатор: «ЦДКИС»                                                             | Конференц-зал Н 22-24 |
| 14:30-16:00        | XVII Международный конгресс по строительству IBC 2016. Секция 3: Открытый диалог «Власть, Бизнес, СМИ» Индикатор: СРО НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» Организатор: «ПРИМЭКСПО», координатор: «ЦДКИС»                                                                                                                                                                                                                                                                     | Конференц-зал Н 25-27 |
| 16:30-18:00        | XVII Международный конгресс по строительству IBC 2016. Секция 4: Общественные обсуждения разделов по системам водоснабжения и водоотведения жилых и общественных зданий и системам безопасности «Мальбому типовых проектных решений» Организатор: «ПРИМЭКСПО», координатор: «ЦДКИС»                                                                                                                                                                                                   | Конференц-зал Н 22-24 |
|                    | Шоу-рум международного конкурса новых материалов и технологий «Инновации в строительстве» Организаторы: «ПРИМЭКСПО», Комитет по строительству Санкт-Петербурга                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Стенд А 243           |
|                    | Конкурс «Макароны строитель – 2016» Организаторы: «ПРИМЭКСПО», Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Стенд А 101           |
| 21 АПРЕЛЯ, ЧЕТВЕРГ |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                       |
| 10:00-16:00        | Конференция «Стройкомплектация в жилищном и промышленном строительстве» Основная тема конференции – специфика взаимодействия поставщиков строительных и отделочных материалов, оборудования и строительной техники с торговыми и строительными компаниями в текущих экономических условиях. Участники: представители строительных компаний; представители торговых компаний, в т.ч. DIY-сетей; представители поставщиков строительных и отделочных материалов, оборудования и техники | Конференц-зал G 22-24 |
| 10:00-13:00        | 9-й Международный форум по градостроительству и архитектуре A city. ПЛЕНАРНОЕ ЗАСЕДАНИЕ: Санкт-Петербург и Ленинградская область – агломерация устойчивого экономического развития, рационального землепользования и сохранения экологических ресурсов Организатор: «ПРИМЭКСПО»                                                                                                                                                                                                       | Конференц-зал Н 22-24 |
| 10:00-17:30        | XIX конференция «Эффективные системы отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха и теплоснабжения» Организаторы: «ПРИМЭКСПО», НП «АВОК»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Конференц-зал Н 25-27 |
| 14:00-16:15        | 9-й Международный форум по градостроительству и архитектуре A city. ПЛЕНАРНОЕ ЗАСЕДАНИЕ: «Санкт-петербургский стиль – преемственность и новации» Организатор: «ПРИМЭКСПО»                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Конференц-зал Н 22-24 |
| 15:30-18:00        | 9-й Международный форум по градостроительству и архитектуре A city. «КРУГЛЫЙ СТОЛ «Серый пояс» – резерв развития исторического центра, совершенствования структуры города и агломерации» Организатор: «ПРИМЭКСПО»                                                                                                                                                                                                                                                                     | Конференц-зал Н 22-24 |
|                    | Шоу-рум международного конкурса новых материалов и технологий «Инновации в строительстве» Организаторы: «ПРИМЭКСПО», Комитет по строительству Санкт-Петербурга                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Стенд А 243           |
| 22 АПРЕЛЯ, ПЯТНИЦА |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                       |
|                    | Шоу-рум международного конкурса новых материалов и технологий «Инновации в строительстве» Организаторы: «ПРИМЭКСПО», Комитет по строительству Санкт-Петербурга                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Стенд А 243           |

# КВАРТИРЫ В НОВЫХ ДОМАХ

**МЕСЯЦ ЭКСКЛЮЗИВНЫХ  
ВЕСЕННИХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ**

**1,5**  
от  
млн руб

**СКИДКА**  
до  
**37%**

**ПАРКИНГ  
В ПОДАРОК!**

**ОТДЕЛКА  
В ПОДАРОК!**

**ЦС ЦДС** | ГРУППА КОМПАНИЙ

**320·12·00**

\*Приглашаем в ЖСК. Приобретение квартир осуществляется посредством вступления в ЖСК «ЦДС-Мурино», ЖСК «ЦДС-1» и уплаты взносов. Предложение ограничено и действительно при условии единовременной оплаты по адресам: Всеволожский р-н, пос. Мурино, ул. Новая, д. 7; г. Пушкин, Колокольный пер., д. 5а до 31.03.2016. Подробная информация: в офисах отдела реализации. О подробностях акции, месте и сроках ее проведения, информации о застройщике и проекте строительства (проектной декларации) можно узнать на сайте [www.cds.spb.ru](http://www.cds.spb.ru)