



газета выходит при информационной поддержке Администрации Ленинградской области

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

www.asninfo.ru

ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

май
2013 года



ЛенОбЛСоюзСтрой

Союз строительных организаций Ленинградской области

Интервью

Евгений Лебедев, руководитель представительства Агентства стратегических инициатив в Северо-Западном федеральном округе:

«Я пришел делать то, что уже хорошо умею», стр. 6



Проблема

16 мая состоялось выездное совещание по спорным объектам во Всеволожске. По мнению вице-губернатора Георгия Богачева, здесь складывается «абсолютно неприемлемая ситуация».

«...А иначе будем жить в землянках», стр. 14



Стройнадзор ответил на вопросы

Областной Комитет стройнадзора 21 мая провел семинар, посвященный актуальным вопросам градостроительной деятельности на территории региона. (Подробнее на стр. 10-11) ↗

Торговая сеть МАГАЗИН 01
(812) 318-53-31
(812) 335-04-72
npopuls.spb.ru

ПОЖАРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ
ПРОИЗВОДСТВО, ПОСТАВКА, МОНТАЖ

НПО ПУЛЬС
Представительство НПО «Пульс» в СПб ООО «ПОЖСТРОЙ-СПБ»
(812) 318-53-31
Все лицензии и сертификаты на сайте www.npopuls.spb.ru

СТРОИТЕЛЬСТВО:

- крупнопанельные здания – до 16 этажей;
- жилые здания со сборно-монолитным каркасом до 25 этажей;
- кирпичные;
- монолитные;
- малозэтажные, в т.ч. блокированные (таунхаусы).

187110, Ленинградская обл., г. Кириши, шоссе Энтузиастов, д. 15
Тел. 8 (81368) 23004, факс 8 (81368) 30381

Свидетельство о допуске СРО № 0057-04-2009-4706002764-С-003 от 05.04.2012

ЭнергоПроект

Лидер российского рынка в области проектирования объектов энергетики

196084, Санкт-Петербург, ул. Цветочная, д. 7
Телефон: (812) 601-02-68
www.energoproekt.com



Государственное автономное учреждение
«Управление государственной экспертизы
Ленинградской области»

НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА:

- Экспертиза проектной документации объектов на всей территории РФ
- Экспертиза отдельных разделов проекта

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА
ВЕДЕНИЕ ФОНДА РЕЗУЛЬТАТОВ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ

Адрес: 195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д. 68, лит. А
Тел.: +7 (812) 333-47-63
Факс: +7 (812) 333-20-93
info@loexp.ru

www.loexp.ru



ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ

Издательство:

ООО «Издательство «Регион»

Адрес редакции:

Россия, 194100, Санкт-Петербург,
Кантемировская ул., 12
Тел./факс +7 (812) 458-03-40
Интернет-портал: www.asninfo.ru

Редакционный совет:

Богачев Г.И., вице-губернатор Ленинградской области по строительству
Григорьев И.Н., председатель постоянной комиссии по строительству, транспорту, связи и дорожному хозяйству в Законодательном собрании Ленинградской области
Домрачев Е.В., председатель Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области
Москвин М.И., председатель Комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы
Ершов В.В., вице-президент Союза строительных организаций Ленинградской области «ЛенОблСоюзСтрой», генеральный директор ООО «Консент»
Кобзаренко В.Б., директор СРО НП «Строители Ленинградской области»
Крутов Н.В., председатель Комитета по строительству Ленинградской области
Левин А.В., главный инженер ЗАО «Киришский ДСК»
Пажомовский Ю.В., вице-губернатор Ленинградской области по ЖКХ и ЖК
Слободской С.А., председатель Комитета по печати и связям с общественностью Ленинградской области
Львов А.В., председатель Комитета по дорожному хозяйству Ленинградской области
Чусов С.Н., директор СРО НП «Проектировщики Северо-Запада» и исполнительный директор Союза строительных организаций Ленинградской области «ЛенОблСоюзСтрой»

Директор издательства:

Инга Удалова

e-mail: udalova@stroypress.ru

Главный редактор:

Дарья Литвинова

e-mail: litvinova@stroypress.ru

Выпускающий редактор:

Ольга Зарецкая

Над номером работали:

Игорь Бакустин, Лидия Горборуква, Алеся Гриб,

Сергей Дмитриев, Никита Крючков, Татьяна Крамарева

Директор по PR:

Татьяна Погалова

PR-менеджер:

Алена Жигунова

e-mail: pr@stroypress.ru

Технический отдел:

Дмитрий Неклюдов

e-mail: admin@stroypress.ru

Отдел рекламы:

Серафима Редута (руководитель),

Ольга Бич, Валентина Борникова, Елена Савоскина,

Людмила Третьякова, Татьяна Фурцева, Екатерина Шведова

Секретарь отдела рекламы:

Дарья Васильева

Тел./факс: +7 (812) 458-03-40

e-mail: reklama@se-10.ru

Отдел дизайна и верстки:

Елена Саркисян, Роман Арипов



Отдел подписки:

Елена Хохлачева,

Екатерина Червякова

Тел./факс: +7 (812) 458-03-40

e-mail: podpiska@stroypress.ru

Подписной индекс в Санкт-Петербурге

и Ленинградской области – 78774.

Распространяется по подписке, 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», «Линое дело», «Точка зрения», «Эксперсия

на предприятии», публикуются на правах рекламы.

Газета «Строительный Еженедельник. Ленинградская область»

зарегистрирована Северо-Западным ОМУ Министерства

РФ по делам печати, телерадиовещания и средств массовых

коммуникаций.

Свидетельство ПИ № ФС 77-42248.

Выходит еженежно (специалыски – по отдельному графику).

Типография:

ООО «Ларголевская типография»

194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113

Тираж 6000 экземпляров

Заказ № 94

Подписано в печать 27.05.2013 в 17.00



СТРОИТЕЛЬ

ГОДА

Лучшее

профессиональ-

ное СМИ

(лауреат

конкурса 2003 и 2006 гг.)



КАИССА

Лучшее

электронное СМИ,

освещающее

вопросы

рынка

недвижимости,

по версии

конкурса КАИССА

2009 г.



АФИНА

Лучшее

СМИ,

освещающее

вопросы

загородного

рынка

(лауреат

конкурса 2011 г.)



ЗОЛОТОЙ ГВОЗДЬ

Лучшее специализи-

рованное СМИ (номинант

2004-2007 гг.)



CREDO

Лучшее

СМИ, освещающее

российский рынок недви-

жимости (лауреат 2011 г.)

Инвесторов поддержат через фронт-офис

Екатерина Костина / **Власти Ленобласти открыли фронт-офис для взаимодействия с инвесторами. По прогнозам чиновников, благодаря деятельности новой структуры уже через три года доля областных проектов в инвестпортфеле региона с существующих 20-25% возрастет до 50%. ➔**



Александр Дрозденко подчеркнул, что задача нового фронт-офиса – это развитие высококачественного, высокотехнологичного и инновационного бизнеса на территории региона

Без церемоний

«Нам бы хотелось, чтобы инвесторы, которые будут приходить во фронт-офис, чувствовали себя не как на приеме у чиновника, а приходили бы к нам как к партнерам. Предприниматели смогут здесь получить необходимые консультации, познакомиться с нормативными документами, с положительным опытом нашего сотрудничества организациями и предприятиями, работающими в Ленинградской области», – подчеркнул губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко на церемонии открытия фронт-офиса.

Фронт-офис объединяет ГКУ «Агентство экономического развития Ленинградской области», ОАО «Инновационное агентство Ленинградской области» и представительство АНО «Агентство стратегических инициатив» в Северо-Западном округе. Взаимодействие с инвесторами и сопровождение их проектов, реализуемых на территории 47-го региона, будет осуществляться по принципу «одного окна».

Вице-губернатор Дмитрий Ялов отметил, что специалисты фронт-офиса будут предоставлять консультирование инвесторов о режиме налоговой поддержки, наличии промышленных площадок, оказании помощи при прохождении разрешитель-

ных процедур, а также при взаимодействии с представителями органов власти, работающими в области.

По словам вице-губернатора, новая бизнес-площадка в первую очередь нацелена на поддержку среднего бизнеса. «Для крупных компаний важная составляющая – решение инфраструктурных вопросов, тогда как среднему бизнесу необходима понятная система поддержки проектов с широким диапазоном вопросов: от наличия площадок до взаимодействия с представителями федеральных структур», – добавил Дмитрий Ялов.

Проработать детально

В ближайшее время Комитетом экономического развития и инвестиционной деятельности будет подготовлена геоинформационная система, в которой будут отражены несколько десятков наиболее привлекательных площадок для размещения производства в Ленобласти. В частности, документ будет содержать сведения об имущественно-правовом статусе земли, о технической возможности для присоединения объектов коммунальной инфраструктуры, а также о трудовых ресурсах, которые там есть.

По словам чиновника, некоторые районы Ленобласти уже разработали такие

документы, и это требуется в соответствии со стандартами по формированию благоприятного инвестиционного климата Агентства стратегических инициатив. «Но надо отметить, что часть из этих документов носит некий фиктивно-демонстративный характер, то есть найти точную, внятную информацию для размещения конкретного завода там невозможно. Мы хотим, чтобы в новой системе была представлена та степень детализации, которая позволит инвестору принять решение, размещать ему здесь конкретное предприятие или нет», – уточнил Дмитрий Ялов.

Он отметил, что геоинформационная система будет включать в себя не только участки greenfield, то есть на начальной стадии, но и участки brownfield, где уже есть промышленный объект, но он либо закрыт, либо используется не во всей своей полноте.

До недавнего времени основной долей инвестиций в Ленобласти – около 75% – приходился на стратегические государственные проекты.

Александр Дрозденко подчеркнул, что задача нового фронт-офиса – это развитие высококачественного, высокотехнологичного и инновационного бизнеса на территории региона. «Если через 3 года нам удастся поменять пропорцию и довести долю областных компаний в региональном инвестпортфеле до уровня 50%, то я буду считать, что все задачи, которые мы ставили перед фронт-офисом, Агентством экономического развития региона и Комитетом экономического развития Ленобласти, выполнены», – заключил господин Дрозденко.

Директор головного отделения по Ленобласти Северо-Западного банка ОАО «Сбербанк России» Василий Маслов предложил построить взаимосвязь банка и фронт-офиса по обмену клиентами, а также по предоставлению информации по приоритетным отраслям для развития бизнеса в регионе.

МНЕНИЕ



Александр Дрозденко, губернатор Ленинградской области:

➔ – Основные цели, которые преследовали власти области, создавая фронт-офис, – выстраивание понятных, прозрачных отношений как с нынешними, так и с будущими региональными инвесторами. Мы понимаем, что это непростая задача – нужно дать инвесторам предложения по конкретным промышленным зонам, гарантировать компаниям не только заключение инвестсоглашений по налоговым льготам, но и понятные условия по техприсоединению к инфраструктуре. Нам предстоит большая работа по обеспечению производства квалифицированными кадрами, рабочей силой.

Весовой контроль на благо областных дорог

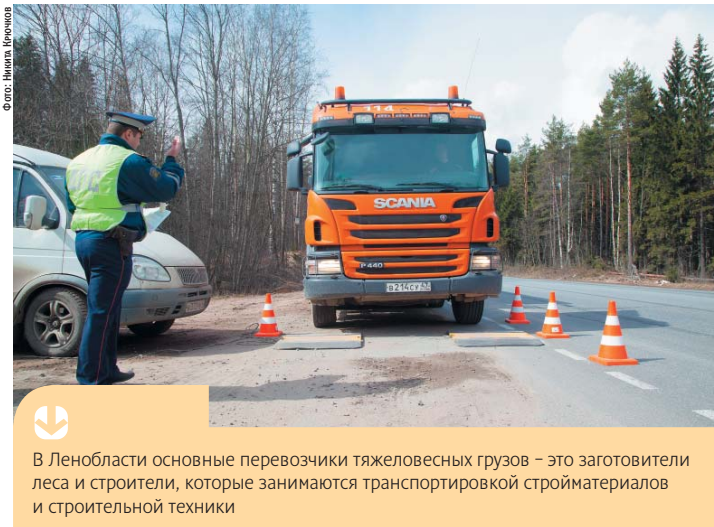
Екатерина Костина / В период просушки дорог в Ленобласти – с 15 апреля по 14 мая – действовало ограничение движения тяжеловесных транспортных средств. За это время Комитетом по дорожному хозяйству региона совместно с районными отделами ГИБДД было проверено 938 грузовиков, привлечено к административной ответственности 499 граждан. ➔

Без лишнего веса

Как рассказал Алексей Волков, заместитель председателя Комитета по дорожному хозяйству Ленинградской области, дороги на весеннюю просушку были закрыты в связи с распоряжением регионального правительства. «Ограничивать движение нужно, чтобы обеспечить сохранность автодорог и дорожных сооружений после весеннего таяния снега. Разрешенная максимальная нагрузка на ось для дорог с асфальтобетонным покрытием в этот период составляла 5 тонн, а для грунтовых и щебеночных дорог – 3 тонны. Весь другой автотранспорт, который перевозит тяжеловесные грузы, ездить по дорогам не должен», – пояснил Алексей Волков.

По его словам, временные ограничения не распространяются на международные перевозки грузов, пассажирские автобусные перевозки, транспортировку продуктов питания, животных, лекарственных препаратов, горюче-смазочных материалов, семенного фонда, удобрений, почты и почтовых грузов, а также на транспортные средства Минобороны и МЧС. Льготные бесплатные пропуска выдаются при перевозке кормов для животных, сельскохозяйственной, коммунальной, дорожно-эксплуатационной техники и некоторых других.

В Комитете по дорожному хозяйству Ленобласти отметили, что в период просушки на автодорогах Ленобласти работало



В Ленобласти основные перевозчики тяжеловесных грузов – это заготовители леса и строители, которые занимаются транспортировкой стройматериалов и строительной техники

10 передвижных постов весового контроля. За этот период совместно с районными отделами ГИБДД было проверено 938 транспортных средств, привлечено к административной ответственности 499 граждан. Из них 454 человека привлечено по ст. 12.21.1 ч. 1, ч. 5 КоАП РФ «Перевозка крупногабаритных и тяжеловесных грузов без спец-

пропуска». Штраф на водителя – 2-2,5 тыс. рублей, должностного лица – 15-20 тыс. рублей, юридического лица – 400-500 тыс. рублей. 45 человек было оштрафовано по ст. 12.16 ч. 1 «Несоблюдение требований знаков или разметки». Штраф составляет 300 рублей. Все платежи поступили в дорожный фонд Ленобласти.

По результатам проверок, практически во всех районах Ленобласти наблюдались превышения нормативных осевых нагрузок и полных масс. Лидером стал Всеволожский район, где обнаружили больше всего нарушителей – 109.

«В Ленобласти основные перевозчики тяжеловесных грузов – это заготовители леса и строители, которые занимаются транспортировкой стройматериалов и строительной техники. Они хотят получить сверхприбыль, невзирая на возможные последствия для дорожного покрытия – провалы, пучины, разрывы», – отметил Алексей Волков.

В то же время, как сообщил специалист Минстрество экономического развития РФ запретило закрывать в этом году на просушку дороги федерального значения, так как посчитало, что ущерб застройщиков и перевозчиков больше, чем у дорожников.

Дороги ждут ремонта

Согласно данным правительства Ленобласти, в бюджете на 2013-2014 годы по адресной программе ремонта дорог регионального значения предусмотрено 7,5 млрд рублей. Комитет по дорожному хозяйству уже объявил аукционы, и до конца мая они будут проведены. Всего будет отремонтировано около 930 км автодорог на 156 объектах.

В Усть-Луге появятся новые КОС и ВОС

Татьяна Кранарева / До конца нынешнего года в Усть-Луге планируется построить новые канализационные и водопроводные очистные сооружения (КОС и ВОС). Проект сметной стоимостью 402,5 млн рублей будет реализовываться за счет федерального и регионального бюджетов, а также частных инвестиций в рамках комплексного развития территории, осуществляемого ОАО «Компания Усть-Луга».

В апреле совет директоров ОАО «Компания Усть-Луга» принял стратегию развития компании до 2018 года. Получили подтверждение замыслы комплексного развития морского порта «Усть-Луга» и прилегающей к нему территории. Драйвером развития должна стать индустриальная зона на осваиваемой территории, прежде всего за счет нефтяного и нефтехимического секторов. Сейчас ОАО «Компания Усть-Луга» ведет поиск якорного инвестора для строительства завода по глубокой переработке углеводородного сырья. «Речь идет об очень значительных объемах инвестиций, и, как следствие, поиск инвестора потребует немало времени», – уточнили

в компании Усть-Луга. Сочетание глубокой нефтепереработки и нефтехимического производства вкупе с удачным расположением глубоководного морского порта обеспечит уровень эффективности индустриальной зоны, достаточный для формирования новой точки роста российской экономики. Кроме названных в индустриальной зоне морского порта «Усть-Луга» должны разместиться общепромышленный, логистический секторы и сектор полимеров. Их резидентами в ОАО «Компания Усть-Луга» видят крупных игроков, заинтересованных в глубокой переработке углеводородов на территории России и получении продуктов с высокой добавленной стоимостью как для внутреннего потребления, так и для экспорта. Как отметили в ОАО «Компания Усть-Луга», в индустриальной зоне предусмотрено наибольшее благоприятствования инвесторам, в том числе предусмотрено льготное налогообложение. А за счет внедрения новых механизмов финансирования в рамках государственно-частного партнерства возможно снижение стоимости создания инженерной инфраструктуры.

Параллельно с индустриальной зоной ОАО «Компания Усть-Луга» силами дочерней структуры ОАО «ПортЖилСтрой» реализует проект жилищного строительства, который уже получил меткое название «город будущего». За счет компании разработан комплекс проектных решений для развития коммунальной и социальной инфраструктуры в существующем населенном пункте – Усть-Лужском сельском поселении. Так, уже завершено проектирование КОС и ВОС (суточной пропускной способностью 3,2 тыс. и 2,5 тыс. куб. м соответственно), разработан проект реконструкции основной дороги и создания внутрипоселенческой дорожной сети, строительства детского сада. Проектно-сметная документация КОС и ВОС уже получила положительное заключение госэкспертизы, и в скором времени администрацией поселения будет объявлен конкурс на заключение концессионного соглашения на строительство этих инфраструктурных объектов. Финансирование работ будет осуществляться в рамках федеральной целевой программы «Чистая вода» и аналогичной региональной программы, а также за счет частных инвестиций.



Центр строительного аудита и сопровождения

- ✓ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА проектной документации и результатов инженерных изысканий
Сопровождение при получении разрешения на строительство
- ✓ Градостроительный аудит проектной документации
Анализ объемно-планировочных решений
- ✓ Консалтинг по этапам получения согласований при реализации строительных проектов



190000, Санкт-Петербург, набережная реки Мойки, д. 78
Тел.: +7 (812) 244-02-05 / Факс: +7 (812) 244-02-06
info@csas-spb.ru
www.csas-spb.ru

Жилье для многодетных оформят законодательно

Сергей Дмитриев / Многодетные и молодые семьи, а также молодые специалисты, проживающие в Ленинградской области, смогут получить из областного бюджета деньги на строительство собственного жилья. Это предусмотрено новым региональным законом, проект которого был одобрен на состоявшемся в конце апреля заседании областного правительства. ➔

С докладом о проекте областного закона «О предоставлении отдельным категориям граждан социальных выплат для индивидуального жилищного строительства на территории Ленинградской области» на правительственном заседании выступил председатель Комитета по строительству Николай Крутов.

Социальные выплаты на строительство индивидуального жилого дома на территории Ленобласти могут получить граждане России, которые являются членами многодетных семей, молодых семей или молодыми специалистами.

Для получения социальной выплаты для целей ИЖС гражданин, относящийся к одной из перечисленных категорий, должен сначала взять в аренду земельный участок в рамках реализации закона № 105-оз «О бесплатном предоставлении отдельным категориям граждан земельных участков для ИЖС на территории Ленобласти».

Таким образом, предусмотренный 105-м областным законом «ценз оседлости» распространяется и на получателей субсидий на ИЖС, которые должны постоянно проживать на территории Ленинградской области не менее 5 лет.

Не лишним будет напомнить и о том, что по закону № 105-оз участки под ИЖС предоставляются в аренду сроком на 5 лет. При этом суммарный срок аренды с учетом возможного продления не может превышать 10 лет. Оформить такой участок в собственность возможно только после официального ввода дома, который должен быть принят в эксплуатацию госкомиссией.

Отметим также, что сейчас в областное правительство от муниципалитетов поступили предложения ввести 5-летний мораторий на продажу участков, полученных по 105-му закону.



Областной бюджет будет оплачивать строительство полноценного жилья, а не каких-то развалюх

Все перечисленные условия будут распространяться и на получателей субсидий по новому областному законопроекту. В числе наиболее значимых требований, вводимых документом, – необходимость заключить договор со снабжающей энергокомпанией о технологическом присоединении к электросетям, которые должны быть подведены к участку.

Кроме того, для получения субсидии один из членов многодетной или молодой семьи или молодой специалист должны

будут заключить договор со строительной компанией о строительстве индивидуального жилого дома либо о покупке и монтаже домокомплекта.

Также в документе уточняется, что под домокомплектом следует понимать полный набор материалов и изделий серийного изготовления, в совокупности составляющих индивидуальный жилой дом. Комментируя данный пункт, Николай Крутов подчеркнул, что исполнение этого требования позволит гаран-

тировать, что «областной бюджет будет оплачивать строительство полноценного жилья, а не каких-то развалюх». Порядок аккредитации строительных компаний, которые смогут участвовать в реализации нового закона, будет установлен отдельным подзаконным актом правительства Ленобласти.

Для получения аккредитации компании понадобится подтвердить наличие опыта работ по строительству ИЖС не менее 5 лет и собственных финансовых средств на возведение индивидуального жилья в пределах расчетной стоимости. У них также не должно быть задолженностей по уплате налогов и каких-либо проблем, связанных с жалобами потребителей на качество поставляемых стройматериалов и выполняемых работ в течение 5 лет до момента подачи заявки на аккредитацию.

МНЕНИЕ



Александр Дрозденко, губернатор Ленинградской области:

➔ – В документе пока не предусмотрена возможность получения социальной выплаты гражданам, которые хотели бы самостоятельно построить себе жилище. Надо прописать норму о том, что человеку, решившему возвести дом своими руками, мы будем выплачивать 100% стоимости жилища по факту завершения строительства после государственной оценки.

К 2018 году в Девяткино построят хаб

Ольга Фельдман / Об этом сообщали на выездном совещании вице-губернатор Ленинградской области по ЖКХ и ТЭК Юрий Пахомовский по итогам рабочего визита в Минтранс.

Как сообщила пресс-служба правительства области, проект строительства мультимодального транспортного комплекса в Девяткино, где удачно соединяются три вида транспорта – метро, железная дорога и автобусное сообщение, – был рассмотрен Координационным советом по развитию Санкт-Петербургского транспортного узла и включен в соответствующую федеральную программу.

По словам Юрия Пахомовского, на встрече в Министерстве транспорта поставлена задача построить транспортный комплекс в Девяткино к чемпионату мира по футболу 2018 года, который пройдет в Петербурге. «Строительство планируется на принципах государственно-частного партнерства: для возведения здания комплекса, сервисных помещений и парковок предполагается привлечь инвестиции, а на бюджетные средства реализовать инфраструктурные дорожные проекты, в том числе построить развязку с выходом на КАД. Более подробно расчеты строительства хаба будут представлены на ближайшем Координационном транспорт-

ном совете», – сообщил Юрий Пахомовский. К концу 2013 года также будет модернизирован существующий автовокзал «Северный», с которого сегодня отправляется 23 автобусных маршрута не только по Ленинградской области, но и междугородных. Дмитрий Соколов, генеральный директор ОАО «Межрегиональная транспортная компания», которое эксплуатирует вокзал «Северный», считает, что реконструкция действующего автовокзала займет примерно полгода. Автовокзал в это время свою работу не прекратит. Предпроектные проработки реконструкции вокзала готовы. Стоимость его модернизации может составить около 50 млн рублей.

Кроме того, компания реализует еще шесть проектов реконструкции автовокзалов в Ленинградской области в городах Кириши, Кингисепп, Луга, Сосновый Бор, Волхов и Волосово. Новые автовокзалы будут построены в Киришах, Волосово

и Сосновом Бору, в остальных городах – проведена реконструкция существующих. В зданиях вокзальных комплексов в том числе разместятся торговые павильоны и многофункциональные центры по оказанию государственных услуг (МФЦ). «В конце

года мы планируем уже начать строительство, первые автовокзалы будут введены в эксплуатацию в 2014 году. Общая стоимость проекта из шести вокзальных комплексов оценивается в сумму около 3 млрд рублей», – пояснил Дмитрий Соколов.

МНЕНИЕ



Юрий Пахомовский, вице-губернатор Ленинградской области по ЖКХ и ТЭК:

➔ – Необходимо модернизировать вокзал для того, чтобы перевести сюда другие областные маршруты, которые отправляются от других станций метро и гостиниц, а также установить современные павильоны для комфортного обслуживания пассажиров. Затем будет построен новый хаб, который расположится с другой стороны железнодорожной платформы и станции метрополитена «Девяткино».

В Гатчинском районе появится европейский гольф-курорт

Татьяна Крамарева / ООО «Гатчинская гольф-деревня», российское подразделение ГК Castor X Capital, готовится получить разрешение на строительство и начать комплексное освоение курортной территории в Гатчинском районе. Проект будет реализован в три этапа, сумма инвестиций в каждый составит около 1 млрд USD. ➔

Реализация первой очереди проекта «Строительство гольф-клуба, рекреационной и спортивной зоны» – освоение 104 га из 620 га – начнется зимой 2014 года. В целом на проект отводится 5-7 лет. Будут построены спа-комплекс (спа-отель и водный центр), гольф-клуб, тренировочные и первые игровые поля. Появятся также жилые недвижимость и социальные объекты (детские сады и школы) необходимой емкости. Как сообщила Наталья Осетрова, генеральный директор ООО «Гатчинская гольф-деревня», участок, находящийся в собственности Castor X Capital, по генеральному плану Сусанинского сельского поселения Гатчинского района предназначен под индивидуальное жилое и малоэтажное строительство. «В рекреационной зоне – на площади в 371 га – жилье, безусловно, строиться не будет.

Эта земля будет находиться в аренде», – уточнила Наталья Осетрова. Она также добавила, что жилая недвижимость будет возводиться в расчете на семьи, в которых родители находят время и для работы, и инженерные коммуникации с детьми – для юных жителей территории будет особенно комфортно.

Сейчас застройщик вышел на финишную прямую в подготовке проектной документации. «Мы получаем согласования и инженерные мощности (предусмотрена инженерная инфраструктура городского типа), проводим изыскательские работы, приступили к проектированию», – рассказала генеральный директор ООО «Гатчинская гольф-деревня».

Проект комплексного освоения курортной территории в Гатчинском районе Ленинградской области уникален не только для России, но и – ввиду своей



С самого начала работы над проектом компания «Гатчинская гольф-деревня» получила мощную поддержку со стороны администрации Гатчинского района

масштабности – для Европы. Над его реализацией работает команда российских и шведских специалистов. «Мы используем европейские технологии и одновременно активно работаем с российскими компаниями. У российских архитекторов много действительно креативных, современных, уникальных идей. Мы стараемся совмещать опыт двух разных стран, чтобы проект, внедренный на российский территорию, имел российский формат, но с европейским качеством жизни», – заявила Наталья Осетрова. Она особо отметила, что с самого начала работы над проектом компания «Гатчинская гольф-деревня» получила мощную поддержку со стороны администрации Гатчинского района.

Поскольку застройщик входит в состав попечительского совета Русского географического общества в Ленинградской

области, концептуальное оформление общественных зон, игровых площадок и т. д. стороны будут разрабатывать совместно. Кроме того, компания «Гатчинская гольф-деревня» намерена разместить на территории комплексного освоения детский археологический летний лагерь.

Генеральным подрядчиком проекта выступает ГК «Далта», генеральным проектировщиком – ГК «Северная столица». Около 30% финансирования проекта составят собственные средства Castor X Capital, остальной объем обеспечат заемные средства Сбербанка.

Благодаря проекту комплексного освоения курортной территории, одобренному правительством Ленинградской области и Русским географическим обществом, в Гатчинском районе появится от 400 до 1000 новых рабочих мест.

В «Новом Оккервиле» открыт спортивный комплекс

Дарья Литвинова / В мае состоялось торжественное открытие спортивного комплекса ALEXFITNESS, расположенного в жилом комплексе «Новый Оккервиль» компании «Отделстрой».

Спортивно-оздоровительный комплекс был сдан ИСК «Отделстрой» одновременно со второй очередью «Нового Оккервиля» 28 декабря

2012 года. Общая площадь комплекса составляет 9150 кв. м – он рассчитан на 1000 посетителей в сутки. На первом этаже здания размещается 25-метровый бассейн и ледовая арена площадью 800 кв. м. На втором этаже оборудованы залы для групповых и индивидуальных тренировок, тренажерный зал, кардио-зона, фитнес-бар. Ледовая арена была открыта для

занятий в феврале 2013 года, в апреле заработал бассейн и залы для тренировок. По словам Алексея Гердия, главы администрации МО Заневское сельское поселение, для социально незащищенных групп жителей деревень Кудрово, Заневка и Янино посещение центра будет бесплатным. Как сообщил Марк Окунь, генеральный директор

компании «Отделстрой», в 2012 году компания сдала около 70 тыс. кв. м жилья, примерно столько же запланировано к сдаче в текущем году. В настоящее время ИСК «Отделстрой» активно возводит третью очередь жилого комплекса – ее готовность составляет более 80%. В июне начнется строительство общеобразовательной школы на 1600 мест. Запланированный

срок сдачи – декабрь 2014 года. Также в планах компании строительство ТРК на въезде в микрорайон. «Мы сейчас изучаем структуру потребительских предпочтений, оцениваем спрос, составляем портрет потребительских групп, исследуем рынок коммерческой недвижимости района. После проработки концепции будет определен формат ТРК, конкретные сроки ввода, наполнение, арендные ставки», – рассказал Марк Окунь. Предполагается, что площадь торгово-развлекательного комплекса в «Новом

Оккервиле» составит порядка 20 тыс. кв. м. Объем инвестиций оценивается в 2 млрд рублей. Источником инвестиций станут собственные средства застройщика. Завершить строительство ТРК планируется в 2016 году. В планах администрации МО Заневское сельское поселение – придать д. Кудрово статус городского поселения. «Генеральный план МО Заневское сельское поселение будет утвержден 28 мая, после чего мы будем выходить на Закс Ленобласти с тем, чтобы придать Кудрово статус городского поселения», – заявил Алексей Гердий.

- Проведение обмерных работ и технического обследования объектов капитального строительства
- Формирование необходимого пакета документов для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (в том числе поэтажные планы, ведомости помещений, справка о технико-экономических показателях, технический план)
- Изготовление технических планов для последующего прохождения процедуры государственного кадастрового учета
- Проектирование объектов капитального строительства и перепланировку помещений с получением всех необходимых согласований, авторский и строительный надзор
- Инженерно-геологические изыскания
- Геодезические и землеустроительные работы
- Инвестиционный консалтинг

При проведении кадастровых работ ОАО «Региональное управление геодезии и кадастра» действует в рамках Федерального закона № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», вступившего в силу с 01.01.2013.

195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д. 68, лит. А. Тел. (812) 383-77-77, 383-55-55. Факс (812) 383-50-62, e-mail info@oaorugk.ru

www.aoarugk.ru

Номер свидетельства допуска СРО: 0424-ПР-2013-7842489113-01 от 17.05.2013 г.

СТАТИКА

Фундамент современного города

Изготовление буронабивных свай несущей способностью до 400 тонн

Погружение ж/б свай любого сечения

Статические испытания

Проектирование свайных фундаментов

ЗАО «Статика Инжиниринг»
197341, Санкт-Петербург, Удельный пр., д. 5,
тел. (812) 334-27-54, факс (812) 334-27-55,
www.statika.ru, e-mail: info@statika.ru

Свидетельство СРО № 0239.02-2009-7814122489-С-003 от 19.07.2012

Евгений Лебедев: «Я пришел делать то, что уже хорошо умею»

Татьяна Крамарева / В апреле известный петербургский бизнесмен, владелец ГК «Метрика» Евгений Лебедев возглавил представительство Агентства стратегических инициатив по Северо-Западному федеральному округу. В интервью газете «Строительный Еженедельник. Ленинградская область» он рассказал о приоритетах в работе в округе и причинах своего прихода на работу в агентство. ➔

– Евгений Анатольевич, как вы определяете для себя поле деятельности и интересы Агентства стратегических инициатив на Северо-Западе?

– Главная цель работы АСИ – это создание возможностей для самореализации молодых лидеров, способных вывести Россию на передовые позиции в мире. Ключевыми направлениями реализации этой стратегии для АСИ является поддержка развития нового бизнеса, инициативы, направленные на развитие молодых профессионалов, помощь в проекте развития социальной сферы. Любой проект, за который берется АСИ, должен обладать значительным потенциалом роста, если брать для примера новые бизнес-проекты, то это возможность вывода бизнеса на глобальные рынки. Работа с малым бизнесом – его организацией, развитием индивидуального предпринимательства – напрямую не входит в круг полномочий агентства.

Поле деятельности обширно уже потому, что для развития таких разноплановых направлений приходится решать весьма широкий круг вопросов. Подчеркну, что Агентство стратегических инициатив не является банковской структурой и не заменяет собой банки. АСИ берет на себя функции поддержки проектов, создания условий для их реализации. А это многоаспектная работа. В одном из проектов, к примеру, требуется поддержка со стороны региональной власти. В другом проекте это, возможно, работа с изменением федеральных стандартов, СНиПов, нормативных актов. Возможно, это прозвучит немного странно, но из своего опыта ведения бизнеса я знаю, что деньги в проект приходят тогда, когда все остальные вопросы уже решены. К сожалению, большое количество проектов в ключевых для АСИ направлениях не готово для прихода инвестиций либо их требуется столько, что проект становится некупаемым.

– А в чем наиболее частые ошибки при разработке проектов?

– Сложности, возникающие в реализации проектов, могут быть самыми разнообразными. Например, АСИ поддержало реализацию проекта «Безопасный газ», цель которого – создание альтернативной системы снабжением газом населения и промышленных объектов с помощью использования полимеркомпозитных газовых баллонов. Хранение и транспортировка газа в металлических баллонах, безусловно, устаревшая практика. Уже давно можно было бы перейти на менее дорогую, более экономически целесообразную и, что главное, безопасную технологию использования композитных баллонов из пластика, однако этому мешало отсутствие нормативной базы, нужны были изменения государственных стандартов в этой сфере. С помощью АСИ были «развязаны» узлы этих давних проблем. В Нижнем Новгороде 22 мая текущего года был открыт завод по производству баллонов по новой инновационной технологии.

– Вы упомянули о работе с новым бизнесом. Что имеется в виду?

– Это направление делится на несколько групп. Для нас приоритетны развитие высокотехнологичного бизнеса, промыш-



ленные технологии для улучшения качества жизни, и инновации в области сельского хозяйства, и создание эффективной инфраструктуры в поддержку среднего предпринимательства в регионах.

– Какие проекты являются наглядными примерами деятельности в этом направлении? Например, в сегменте промышленных технологий для качества жизни.

– Очень яркий пример – проект детского сада нового типа, который уже получил одобрение наблюдательного совета АСИ и рекомендован к реализации во всех регионах России. Его суть в разработке проекта надстройки дополнительного этажа в уже имеющихся типовых зданиях детских садов. Для того чтобы проект стал реальностью, понадобилось изменение ранее существовавших СНиПов, которые ограничивали высоту дошкольных учреждений двумя этажами. Представьте, сколько детских садов в нашей стране и насколько может ускорить решение проблемы с очередью в детские сады реализация этого проекта? Насколько это быстрее, дешевле и целесообразнее, чем новое строительство. Ведь рядом с таким дошкольным учреждением развита инфраструктура, сложившаяся квартальная застройка. Без поддержки АСИ, без решения многоотраслевых вопросов этот проект не мог бы быть реализован.

– Каков характер взаимодействия АСИ с правительством Ленинградской области?

– Правительство Ленинградской области сейчас претендует на звание лидера перемен в экономике, в административной реформе. И те принципы, которые активно развиваются в структурах правительства Ленинградской области, во многом показательны для других регионов. Для меня

очевидно желание правительства региона развиваться и действительно делать атмосферу дружелюбной для бизнеса, для решения назревших социальных вопросов. Другие регионы СЗФО пока сравнительно менее активны, но я убежден, что есть понимание, а самое главное, желание менять инвестиционный климат в своих регионах.

– А что входит в перечень ваших первоочередных задач как руководителя представительства АСИ на Северо-Западе?

– Порядок работы и ключевые мероприятия на ближайшее время определены соглашением, которое Агентство стратегических инициатив заключило с правительством Ленинградской области. Мы участвуем в разработке инвестиционной стратегии области, взаимодействуем на всех экспертных советах, круглых столах. Идет ежедневная работа по целому ряду групп и направлений.

– Как вы оцениваете концепцию инвестиционной стратегии Ленинградской области?

– Документ сложный, несомненно, требующий доработки, но он далеко не пустой и исходит из реальной ситуации. Мне импонирует то, что создана площадка для эффективной работы по его корректировке. Безусловно, руководство области, губернатор и вице-губернатор активно работают над трансформацией стратегии вместе с АСИ и другими экспертными группами.

– Есть ли, по вашему мнению, системные препятствия для развития бизнеса на Северо-Западе, в частности в Ленобласти?

– Ленинградская область должна найти для инвесторов тот наиболее эффектив-

ный путь, который позволит им заработать деньги легче, чем в других регионах или странах. Это невозможно без учета объективно существующих факторов. Предположим, один из ключевых факторов – наличие такого соседа, как Петербург, который немного похож на глобальный гипермаркет инвестиционных возможностей. И рядом с таким соседом, мне кажется, инвестиционная стратегия Ленинградской области должна строиться как дополняющая, а не конкурирующая. У Ленобласти есть объективные плюсы: колоссальные земельные ресурсы, запасы полезных ископаемых, лесной фонд и многое другое, чего нет у Петербурга. Но и у него, в свою очередь, есть другие преимущества. Так давайте работать вместе.

– Евгений Анатольевич, а что стало для вас ключевым фактором в пользу работы в АСИ?

– После 16 лет руководства компанией и достаточно значимых, на мой взгляд, достижений в бизнесе хочется попробовать свои силы и в другом качестве. Мой опыт и навыки хорошо согласуются с платформой АСИ в нахождении решений для поддержки предпринимательства, улучшения инвестиционного климата в Российской Федерации. Поэтому было желание не просто прийти на работу в агентство, наблюдательный совет которого возглавляет президент страны, а прийти, чтобы делать – не считите за патетику – полезную работу с учетом моего личного опыта и опыта многих моих коллег предпринимателей.

Главный мотивирующий фактор для меня – это возможность работать над теми задачами и вопросами, которые являются действительно важными и значимыми. АСИ как раз и занимается решением таких задач.

В Старой Слободе «обкатывают» новые технологии ЖКХ

Сергей Дмитриев / Власти Ленобласти рассчитывают решать проблему очистки стоков в небольших поселках и деревнях с помощью технологий, разработанных голландским научным центром «Ветус». Опытной площадкой для внедрения очистной установки выбрано село Старая Слобода Лудейнопольского района. Ожидается, что реализовать этот пилотный проект, финансируемый голландской стороной, удастся уже в 2013 году. ↗

Решения «Ветуса»

Перспективы внедрения новых технологий очистки стоков обсуждалась 14 мая на встрече губернатора Александра Дрозденко с депутатами ЗакСа. Парламентариев интересовало, какое развитие получили договоренности между областным правительством и голландским центром «Ветус», достигнутые в рамках состоявшегося в марте визита официальной делегации Ленобласти в Нидерланды.

Изучая возможные направления российско-голландского сотрудничества, представители области ознакомились с инновационными разработками научного центра передовых водных технологий «Ветус» (WETSUS).

Особый интерес делегации вызвала система мембранной биотехнологической очистки, позволяющая с минимумом энергозатрат перерабатывать хозяйственно-бытовые стоки до состояния, когда их можно без ущерба для экологии сбрасывать на грунт или даже в открытые водоемы. При этом установка работает практи-

чески в автономном режиме и нуждается в техническом осмотре не чаще одного раза в год.

На сегодня подобные системы обслуживают в Нидерландах около 4% жилых и промышленных объектов, удаленных от централизованных систем канализования. Поскольку Ленинградской области до сих пор не удалось найти решение проблемы с очисткой воды и стоков в небольших населенных пунктах (во многих поселках канализационный коллектор, по сути, представляет собой обычную выгребную яму), Александр Дрозденко внес предложение воспользоваться разработками «Ветуса».

Со своей стороны, голландские партнеры выразили готовность за свой счет реализовать пилотный проект по размещению биотехнологической установки в одном из поселков Ленобласти. Благодаря этому специалисты областного ЖКХ смогут на практике испытать надежность и эффективность голландского оборудования, оценить эксплуатационные затраты, а затем заключить коммерческий

договор на производство таких установок для нужд региона.

Опытная установка

Согласно достигнутым договоренностям, сотрудники областного Комитета по ЖКХ совместно с голландскими специалистами и ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» рассматривают ряд возможных площадок для внедрения новой технологии. В результате было принято решение реализовать пилотный проект в селе Старая Слобода Лудейнопольского района, потребность в очистке хозяйственных стоков которого составляет 100-150 куб. м в сутки.

По словам председателя профильного комитета Дмитрия Разумова, в ближайшее время планируется объявить конкурс на проектирование новых очистных сооружений в Старой Слободе. Опытная установка может быть введена в эксплуатацию уже в 2013 году.

Правительство области планирует подписать договор на тиражирование данной технологии на территории региона. При

МНЕНИЕ



Юрий Пахомовский,
вице-губернатор
Ленобласти
по ЖКХ и ТЭК:

– Пилотный проект по внедрению новой технологии очистки сточных вод будет осуществлен на средства голландских партнеров и не потребует затрат областного бюджета. Опытной площадкой послужит село Старая Слобода Лудейнопольского района, где намечено разместить биотехнологическую установку мощностью 150 куб. м стоков в сутки. Полагаю, нам удастся ввести установку в эксплуатацию и «обкатать» в зимних условиях уже в 2013 году. Если голландское оборудование сможет надежно работать при низких температурах, мы начнем тиражировать данную технологию во всех населенных пунктах, которые нуждаются в небольших, практически локальных очистных сооружениях. В первую очередь речь идет о деревнях и поселках Волосовского, Лужского, Кингисеппского районов.

этом голландские партнеры готовы выступить в качестве инвесторов в строительство оснащенных их оборудованием очистных систем. Это позволит Ленобласти избежать крупных единовременных капиталовложений и постепенно рассчитаться с инвесторами из средств коммунальных платежей.

Центры госуслуг в Ленобласти: за счет бюджета и частных инвесторов

Татьяна Крамарева / В нынешнем году в Ленинградской области появятся 6 многофункциональных центров (МФЦ) по предоставлению гражданам государственных и муниципальных услуг. А к концу 2015 года их будет уже более 20.

В шаговой доступности

Пока в Ленобласти действует всего один МФЦ – во Всеволожском районе. Учреждение оказывает 16 услуг в сфере земельно-имущественных отношений и градостроительной деятельности. Как сообщили

в областном Комитете экономического развития и инвестиционной деятельности, в ближайшее время спектр услуг Всеволожского МФЦ расширится: здесь станет возможным регистрировать имущество и получать услуги социальной защиты. В то же время в профильном комитете отметили необходимость реконструкции МФЦ и увеличения его пропускной способности. Развитие МФЦ было инициировано Указом Президента РФ (№ 601 от 7 мая 2012 года). В соответствии с документом к 2015 году государственные и муниципальные услуги по принципу «одного окна»

должны получать не менее 90% россиян. По расчетам Минэкономразвития, в Ленинградской области предполагалось построить 23 МФЦ и оборудовать 422 окна привлекаемых организаций. Однако региональное правительство намерено утвердить изменения в долгосрочную целевую программу по снижению административных барьеров, увеличив количество МФЦ до 24. Кроме того, планируется оборудовать 416 окон удаленных рабочих мест в пунктах с населением более 2 тыс. человек, где строительство многофункциональных центров не предусмотрено.

По информации областного Комитета экономического развития и инвестиционной деятельности, в нынешнем году за счет бюджета многофункциональные центры должны быть созданы в населенных пунктах Выборгского (пос. Рождино) и Всеволожского (д. Новосаратовка) районов, а также в городах Сланцы, Приозерск, Выборг и Тихвин. В последнем – на условиях безвозмездного пользования.

На частные средства

Одновременно к строительству МФЦ широко привлекаются инвесторы. Так, ОАО «Межрегиональная транспортная компания» (МРТК) в партнерстве с группой компаний Axiom Development Group уже в нынешнем году начнет строительство зданий для размещения МФЦ в Киришах, Кингисеппе, Волхове и Луге (ввод в эксплуатацию запланирован в 2014 году). Как сообщил Дмитрий Соколов, генеральный директор МРТК, первоначально компания намеревалась инвестировать в строительство инфраструктурных объ-



Развитие МФЦ было инициировано Указом Президента РФ № 601 от 7 мая 2012 года

ектов в виде автовокзалных комплексов. «Однако расчеты показали, что такие комплексы не смогут существовать без торговой составляющей, а вслед за этим появился указ президента РФ о предоставлении услуг через систему «единого окна», и мы приняли решение интегрировать транспортно-торговые комплексы в многофункциональные центры», – рассказал Дмитрий Соколов. ОАО «МРТК» намерено строить многофункциональные центры по типовому проекту: на первом этаже здания – автовокзал и торговые помещения, на втором этаже – торгово-развлекательная зона, на третьем этаже – собственное МФЦ с размещением офисов

государственных структур. Поскольку для России подобные объекты – новшество, архитектурную и надзорную части выполняют европейские проекторские фирмы. В целом строительство многофункционального центра по типовому проекту в МРТК оценивают в 500 млн рублей. «Это чисто девелоперский проект со сроком окупаемости примерно 6 лет, который будет реализован без привлечения бюджетных средств», – сообщил Дмитрий Соколов. Кроме упомянутых четырех объектов МРТК планирует построить комплексы в Сосновом Бору и Волосово. МФЦ будут размещаться в комплексах на правах аренды с существенным дисконтом.

МНЕНИЕ



Дмитрий Ялов, председатель Комитета экономического развития и инвестиционной деятельности Ленинградской области:

– Сейчас в области ведется большая работа по совершенствованию системы предоставления государственных услуг в режиме «одного окна». Это очень удобно для граждан, когда можно без очередей получить весь набор госуслуг. Запланировано создание 24 центров в режиме «одного окна» к 2015 году. В населенных пунктах с населением от 500 до 2 тыс. человек госуслуги будут предоставляться на базе отделений «Почты России» или Сбербанка.

Реформа как работа над ошибками

Ольга Фельдман / Реформа местного самоуправления, проводимая в Ленинградской области, может скорректировать процесс регулирования строительства на местном уровне и затронуть рынок недвижимости в целом. ➔

Дал старт реформе губернатор региона Александр Дрозденко практически сразу после своего вступления в должность. Одной из основных причин реформирования губернатор называет то обстоятельство, что некоторые муниципалитеты не могут выполнять возложенные на них полномочия. «Принятие 131-ФЗ о местном самоуправлении преследовало благие цели. Создание 221 муниципального образования на территории региона подразумевало, что мы максимально приблизим местную власть к населению и она возьмет на себя решение вопросов местного значения и исполнение части государственных полномочий», – подчеркивает Александр Дрозденко. – Однако результат не оправдал ожиданий, система получилась нерабочей: муниципалитеты не смогли укрепить квалифицированными кадрами, территории получились неравномерными как по площади, так и по экономическому развитию. Как следствие, возникла неравномерность наполнения местных бюджетов».

По словам Александра Дрозденко, даже в сравнительно неплохих экономически развивающихся территориях местные доходы едва покрывают 30-40% необходимых затрат для выполнения полномочий. «Начались обратные, центробежные тенденции, мы снова вернули на себя полномочия – образование, здравоохранение, финансирование ЖКХ, финансирование социальной защиты. Осталось забрать культуру, и на первом и втором уровне не останется полномочий. Зачем нужны такие органы власти? Но ликвидировать местное самоуправление нельзя – это основа государства», – уверен губернатор.

Целью реформы местного самоуправления является не сокращение штатов, а опти-



В регионе подготовлен алгоритм действий по объединению муниципалитетов. Намечено уже более 30 вариантов объединения

мизация бюджетного финансирования муниципальных образований для эффективного исполнения полномочий. «В введении реформы МСУ в Ленинградской области нами движет не только желание структурного реформирования органов власти, но и самое главное – реформа формирования бюджета Ленинградской области», – отмечает губернатор.

Реформа бюджета с целью добиться минимального количества дотационных МО в регионе начнется в 2014 году. «В ближайшие три года мы хотим создать такую

налоговую базу, чтобы 70% муниципалитетов первого уровня были недотационны и при этом у них хватало ресурсов самостоятельно решать все вопросы», – говорит Александр Дрозденко. По словам губернатора, муниципальным образованиям передадут налоги за пользование землей, на вмененный доход предприятий и физических лиц. Сначала частично, а в дальнейшем и полностью муниципалитетам будет передан транспортный налог. В результате бюджеты МО первого и второго уровней получат 3,5 млрд рублей.

МНЕНИЕ



Владимир Петров, депутат Законодательного собрания Ленинградской области (фракция «Единая Россия»):

➔ – Год назад губернатор объявил реформу местного самоуправления, которая идет по двум основным направлениям. Первое – реализация 315-ФЗ (Федеральный закон от 29.11.2010 315-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации») в части объединения администраций районов и районных центров, и второе – объединение муниципальных образований путем укрупнения. Отмечу, что первая часть, связанная с реализацией закона (напомню, что этот закон был инициирован Ленинградской областью еще при губернаторе В.П. Сердюкове и одобрен Государственной Думой), отслеживается достаточно жестко, в то же время объединение муниципальных образований фактически является добровольным решением самих муниципалитетов. Во всяком случае с позиции секретаря регионального отделения «Единой России» особого насилия над муниципалитетами не вижу. На мой взгляд, объединение муниципалитетов не должно строиться на желании лишь бы объединиться, а на принципе достижения экономической самостоятельности муниципальных образований. Стоит обратить внимание на то, что с 2014 года районы не будут перечислять в региональную казну доходы от трех видов налогов: часть акцизного налога, единый налог по «упрощенке» и НДФЛ. Их планируется отделить от регионального бюджета в пользу бюджетов районов. В совокупности с недавно принятым законом о том, что все дотации, направленные на выравнивание бюджетной обеспеченности поселений, будут идти в бюджеты районов (а дальше советом депутатов районов распределять между поселениями), это означает, что администрации районов получат большие полномочия, поскольку будут иметь мощный финансовый ресурс и рычаг давления на небольшие сельские поселения.

МНЕНИЕ



Константин Патраев, первый вице-губернатор Ленинградской области:

➔ – Первостепенная задача правительства Ленинградской области, как и любой власти, – улучшение качества жизни людей. Одним из важных факторов в достижении этой цели является упрощение той запутанной мозаики власти, в которой

сегодня с трудом разбираются как жители, так и инвесторы.

На сегодняшний день в Ленобласти существует 221 муниципальное образование, 203 образования поселенческого уровня, 17 районов и 1 один городской округ – Сосновый Бор. В ближайшее время это число может сократиться

в несколько раз. Совместно с центром экспертизы Санкт-Петербургского государственного университета в регионе подготовлен алгоритм действий по объединению муниципальных образований. Сейчас согласно этому документу намечено уже более 30 вариантов объединения.

МНЕНИЕ



Александр Дрозденко, губернатор Ленинградской области:

➔ – На мой взгляд, мы совершили стратегическую ошибку (я не отделяю себя от членов предыдущей команды), когда приняли решение о разработке генпланов «снизу вверх» – от муниципальных образований к районам. Проблемы муниципалитетов первого уровня (нехватка финансов, кадров и т. д.) стали причиной недобросовестной подготовки муниципалитетами документов территориального планирования. Так, некоторые МО обращались к организациям с просьбой о разработке генпланов в обмен на землю под коттеджную застройку и т. д. Мы

стали получать генеральные планы, в которых муниципалитеты увеличивали численность своего населения в десятки раз, отдавая всю свою свободную землю под малоэтажную и многоэтажную застройку, при этом не предусмотрев зон для возведения социальной инфраструктуры и дорог.

Мы стали «заворачивать» эти планы, создавать согласительные комиссии. Вместо того чтобы изначально разработать единый для региона документ территориального планирования, по регламенту которого муниципалитеты могли бы создавать свои документы, мы теперь пытаемся исправить эти ошибки.

Несмотря на сложность этой задачи, мы планируем завершить эту работу в текущем году. Те МО, которые не могут самостоятельно сделать документы территориального планирования, должны написать нам отказное письмо. В таком случае мы за свой счет найдем структуру, которая разработает эти документы.

Что же касается документов территориального планирования, которые уже разработаны у муниципалитетов, то они будут объединены в составе общей схемы. Внутренне планирование менять никто не собирается, это будет просто наложение планов.

«Арсенал» начинает и выигрывает

Дарья Литвинова / Строительная компания «Арсенал-Недвижимость» оказалась в числе первых, кто откликнулся на предложение областного правительства зарегистрироваться в регионе и принять участие в программе «Социальные объекты в обмен на налоги». В феврале текущего года губернатор Ленобласти Александр Дрозденко открыл построенный «Арсеналом» детский сад на 150 мест в Новодевяткино, и лелеемая многими застройщиками мечта о выкупе государством соцобъектов стала реальностью. ➔

По мнению Виктора Лаптева, генерального директора компании «Арсенал-Недвижимость», активность и инициативность новой команды правительства области позволяет быстро устранять проблемы, решение которых долгое время откладывалось. В интервью «Строительному Еженедельнику» он рассказал об изменениях во взаимоотношениях бизнеса и власти в Ленинградской области и определил перспективные направления деятельности «Арсенала».

– Виктор Викторович, ваша оценка мероприятий, предпринятых в последнее время правительством Ленинградской области, направленных на формирование понятной для застройщиков градостроительной политики региона. Какие еще шаги стоило бы предпринять в этом направлении?

– Хорошо то, что эти правительственные инициативы носят не декларативный характер, а вполне реальные и уже работают. Про выкуп нашего детского сада подробно я говорить не буду – эта схема всем уже известна и понятна. Естественно, и в этой программе есть еще над чем работать, например, пока не ясно, кто и за чей счет будет строить пожарные депо.

Хорошо и то, что созданный Координационный совет оказался не простой потерей времени, а вполне действенным инструментом. Рабочая группа, решение о создании которой было принято на совете, развивает весьма активную деятельность, мы видим реальные сдвиги.

Что касается дальнейшего взаимодействия бизнеса и власти, то, на мой взгляд, определенную перспективу имеет использование программ поддержки, предлагаемых Минрегионом. Пока правительство Ленинградской области еще не в полной мере задействовало эту возможность.

– Прошлый год был удачным для «Арсенала»?

– Достаточно успешным. Мы ввели в эксплуатацию три дома, построили детский сад в Новодевяткино, а также возвели мост, который сейчас пытаемся подарить Ленинградской области. Нас, правда, заставили собирать для этого много бумаг. Мы оформим мост в собственность и договором дарения передадим Ленинградской области. Речь идет о мосте через реку Охту, который был построен для удобства жителей Новодевяткино, который позволяет им пройти от поселка до метро «Девяткино» самым коротким путем.

– Какие планы на текущий год?

– В планах компании – сдача двух жилых домов в эксплуатацию, кроме того, сейчас мы проходим экспертизу проекта школы в Новом Девяткино, которую планируем построить в будущем году. Школа будет необычной – совместно с Физико-техническим институтом им. А.Ф. Иоффе мы подписали соглашение о сотрудничестве, согласно которому институт разработает программу обучения детей. Окончив нашу школу по специальной программе, дети смогут поступить в политехнический университет на особых условиях, особенно одаренных студентов ждет аспирантура в физико-техническом институте. Уверен, что в нашей стране нужно развивать не только проекты масштаба Сколково, но и возрождать про-



На мой взгляд, определенную перспективу имеет использование программ поддержки, предлагаемых Минрегионом. Пока правительство Ленинградской области еще не в полной мере задействовало эту возможность

граммы поддержки талантливого юношества со школьной скамьи.

– У вашей компании сейчас в работе три проекта: ЖК «Флагман» в Кудрово, ЖК «Солнечный» и ЖК «Девяткино» во Всеволожском районе Ленобласти. Квартал «Солнечный», который строится в поселке Мурино, отличается заявленным особенно высоким качеством строительства, так и ценами, которые не уступают городским. Вы считаете, что такой проект будет востребован покупателями? Ведь реализуется он не в городе, а в области.

– Действительно, в ЖК «Солнечный» мы решили предложить покупателям жилье, сравнимое по качеству с объектами бизнес-класса, реализуемыми в городе. И только расположение этого комплекса не в Петербурге, а в области формально мешает нам отнести его к бизнес-классу. Тем не менее все остальные характеристики жилого комплекса ни в чем не уступают требованиям повышенной комфортности. Проект жилого комплекса создан финским архитектором Юкки Тикканеном в лучших традициях скандинавского дизайна, он наполнен инфраструктурой и имеет отличную транспортную доступность (находится в непосредственной близости от метро «Девяткино»). Цены в ЖК «Солнечный»,

действительно, отличаются от цен на эконом-класс в области. Мы преодолели «психологическую» отметку в 100 тыс. рублей за «квадрат».

– А покупатели тоже преодолели эту отметку?

– Темпы продаж в этом объекте соответствуют нашим ожиданиям.

– Какие районы области, на ваш взгляд, наиболее перспективны для освоения в ближайшие годы?

– Пока только Кудрово и Девяткино. Для массового жилищного строительства необходимо наличие метро. Есть интересная территория за Красным Селом, но пока работы хватает. И потом, интересы застройщиков могут не ограничиваться только Ленинградской областью. У нас есть идея развития проекта рядом с Великим Новгородом. Город, как известно, находится слева от озера Ильмень, а вот на территории, находящейся справа от озера, можно возвести целый город, который при условии развития скоростного железнодорожного сообщения будет обладать неплохой транспортной доступностью. Этот город можно запроектировать по всем правилам, развивая его как центр инновационной промышленности, как наукоград, разместить туда другие мощные «якоря». На

НОВОСТЬ

Новгородская область – в перспективе

Как сообщает пресс-служба правительства Новгородской области, в конце апреля в администрации региона прошла встреча с представителями строительных компаний Петербурга. Убедили их выйти на новгородский рынок первый заместитель председателя Комитета строительства и дорожного хозяйства Владимир Петров и начальник Управления архитектуры и градостроительства Валентина Захаркина. Петербургские строители интересовались, как обстоит дело с коммуникациями, есть ли налоговые льготы для строителей и какие обременения на них накладываются. «Если на инвестора повесят строительство школы или детского сада – оно станет просто «золотым», – сказал заместитель генерального директора ЗАО «47 трест» Владимир Еранцев. – Это будет не потянуть».

Валентина Захаркина ответила, что в некоторых случаях, как, например, в Псковском микрорайоне, детский сад будет строить муниципалитет, в других, действительно, возможно такое обременение. Налоговые льготы не предоставляются, так как по достаточно низкой цене продаются земельные участки.

«Фонд РЖС готов 180 млн вложить в то, чтобы протянуть водопровод и электричество к участку для застройки у Борков, – рассказал гостям Владимир Петров. – Два участка у деревни Красота мы уже второй раз не можем продать, хотя там предусмотрено жилье эконом-класса, а по другую сторону Селигера такие же участки активно застраиваются коттеджами».

Каких-то конкретных договоренностей в ходе встречи не было достигнуто. Но застройщики говорили о том, что рынок Петербурга уже перенасыщен, им теперь приходится осваивать Ленинградскую область, а Новгородская – в перспективе.

мой взгляд, это единственная возможность решить проблему пробок в обеих столицах, потому что массовая застройка Московской и Ленинградской области проблему эту не решит, а может быть, даже усугубит.

– Это только идея или вы уже предложили ее администрации Новгорода?

– Да, мы уже разговаривали с губернатором Новгородской области Сергеем Митиным. Наша идея ему понравилась. Теперь она должна получить поддержку, скажем так, вышестоящих лиц.

– Недавно стало известно и еще об одном вашем масштабном замысле – достройке колокольни Смольного собора, которая так никогда и не была построена. Откуда взялась эта идея?

– Я увидел макет в Академии художеств и заинтересовался его историей. Спроектировал колокольню сам Растрелли. Чертежи сохранились, их одобрила еще Екатерина II. Тогда планы строительства нарушила война с Пруссией. Успели залить только фундамент, который сохранился до наших дней. Мы хотим лишь отдать дань исторической справедливости. К тому же наши дети должны видеть, что их отцы строят не только «коробки», но и объекты, способные оставить след в истории города и в сердцах горожан.

Стройнадзор ответил на вопросы

Дарья Литвинова / Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области 21 мая провел практический семинар, посвященный актуальным вопросам градостроительной деятельности на территории региона. ➔



Михаил Москвин, председатель Комитета государственного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области



Вячеслав Шibaев, начальник административно-правового отдела Комитета государственного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области



Кирилл Федосеев, начальник сектора контроля выдачи разрешений на строительство и на ввод объектов в эксплуатацию административно-правового отдела Комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области



Валентин Борущко, начальник отдела надзора за строительством объектов капитального строительства Комитета государственного надзора и государственной экспертизы



Анна Фалалеева, начальник сектора контроля и надзора в области долевого строительства Комитета государственного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области



Михаил Куприков, ведущий специалист сектора пожарного надзора отдела надзора за строительством объектов капитального строительства Комитета государственного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области



Юлия Текутьева, ведущий специалист сектора экологического и санитарно-эпидемиологического надзора отдела надзора за строительством объектов капитального строительства Комитета государственного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области



Мargarита Петрова, начальник отдела контроля за соблюдением органами местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области



На семинаре присутствовали более 60 представителей муниципальных образований Ленинградской области, а также 50 специалистов строительных и проектных компаний региона. Мероприятие прошло при поддержке газеты «Строительный Еженедельник. Ленинградская область».

Итоги квартала

Открывая семинар, председатель Комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области Михаил Москвин сообщил, что за I квартал текущего года Комитетом стройнадзора вынесено 87 постановлений по делам об административно-правовых нарушениях, в том числе в области нарушения требований законодательства об участии в долевом строительстве.

Комитетом проведено 447 проверок соблюдения порядка осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства, выдано 78 предписаний об устранении выявленных нарушений, составлено 28 протоколов административных правонарушений. Выдано 47 заключений о соответствии, принято 6 решений об отказе в выдаче заключений. Проведены 42 проверки соблюдения органами местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности при выдаче разрешений на строительство и вводе объектов в эксплуатацию. По итогам проверок выдано 38 предписаний об устранении выявленных нарушений и составлено 24 протокола об административных правонарушениях.

При рассмотрении Комитетом представленных администрациями муниципальных районов материалов проверок по исполнению отдельных госполномочий по контролю и надзору в области долевого строительства составлено 46 протоколов об административных правонарушениях. При проверке полноты и качества исполнения администрациями районов госполномочий в области долевого строительства выдано 8 предписаний.

Комитет принял участие в рассмотрении судами 24 дел об административных правонарушениях, при этом были вынесены постановления по делам на общую сумму порядка 6 млн рублей.

ГАУ «Леноблгосэкспертиза» за 4 месяца текущего года выдано 115 заключений, из которых 92 – положительных, 23 – отрицательных. За тот же период рассмотрена проектная документация по 196 объектам. Общая стоимость объектов, получивших положительное заключение экспертизы, составила 17 млрд 660 млн рублей, в том числе объектов нового строительства – 10 млрд 860 млн рублей, реконструкции – 1 млрд 920 млн рублей, капитального ремонта – 4 млрд 880 млн рублей.

«Эти цифры говорят как об активной деятельности органов строительного надзора в Ленобласти, так и о высоких темпах развития строительства на территории региона в целом. В соответствии с этим много вопросов возникает в ходе проведения проверок, касающихся изменений в градостроительном законодательстве, применения тех или иных норм и правил», – отметил Михаил Москвин.

Круг ответственных расширяется

Вячеслав Шibaев, начальник административно-правового отдела комитета, рассказал об ответственности за нарушения в сфере строительства. Он напомнил участникам семинара, что согласно недавним изменениям, внесенным в Кодекс РФ об административных правонарушениях, субъектами ответственности за нарушение обязательных требований в области строительства и применения строительных материалов могут быть не только лица, осуществляющие строительство и реконструкцию объектов капитального строительства, но также и лица, осуществляющие подготовку проектной документации объекта капитального строительства. При этом к административной ответственности за нарушение требований технических регламентов при проектировании может быть привлечен не только проектировщик, но и застройщик или технический заказчик. «К ответственности могут быть привлечены сразу несколько лиц, участвующих в строительном процессе, то есть не только застройщик, но и генподрядчик, субподрядчик. При этом может быть установлена двойная ответственность – как для должностных лиц, руководителей организации, специалистов, так и юридических лиц», – подчеркнул Вячеслав Шibaев.

Он также обратил внимание собравшихся на то, что с 1 января 2013 года законодательство о градостроительной деятельности регулирует не только отношения по территориальному планированию, градостроительному зонированию, планировке территории, архитектурно-строительному проектированию, отношения по строительству объектов капитального строительства, их реконструкции, капитальному ремонту, но также отношения по эксплуатации зданий, сооружений (ч. 1 ст. 4 Градостроительного кодекса РФ).

Согласно ст. 55.24 Градостроительного кодекса РФ эксплуатация зданий, сооружений должна осуществляться в соответствии с требованиями технических регламентов проектной документации.

В целях обеспечения безопасности зданий, сооружений в процессе их эксплуатации должны обеспечиваться техническое обслуживание зданий, сооружений, эксплуатационный контроль, текущий ремонт зданий, сооружений.

В случае поступления в орган местного самоуправления поселения заявлений физических или юридических лиц о нарушении требований законодательства к эксплуатации зданий органы местного самоуправления проводят осмотр зданий для оценки их технического состояния и надлежащего обслуживания. Соблюдение органами местного самоуправления указанных требований градостроительного законодательства попадает в сферу контроля, осуществляемого Комитетом по архитектуре и градостроительству.

Основные ошибки

О соблюдении органами местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности при выдаче разрешений на строительство и ввод объектов в эксплуатацию рассказал Кирилл Федосеев, начальник сектора контроля выдачи разрешений на строительство и на ввод объектов в эксплуатацию комитета.

Он сообщил, что в настоящее время на территории Ленинградской области 95 муниципальных образований осуществляют полномочия по выдаче разрешений на строительство и ввод объектов в эксплуатацию. На основании ежеквартального плана комитетом планируются выездные проверки муниципальных образований. План проверок размещается на сайте правительства Ленинградской области: <http://www.expert.lenobl.ru/programm/test>.

Кирилл Федосеев отметил, что комитет неоднократно указывал на необходимость исполнения муниципальными образованиями требований Градостроительного кодекса РФ о направлении в комитет копий выданных разрешений. Невыполнение данной обязанности влечет административную ответственность, предусмотренную ст. 19.7 КоАП РФ.

Практика проверок и анализ поступающих документов также показывают, что при выдаче разрешений у должностных лиц муниципальных образований возникает ряд трудностей, связанных с неверным пониманием и применением норм Градостроительного кодекса РФ. Так, возникают вопросы о возможности продления срока действия разрешения на строительство после истечения срока его действия. Кирилл Федосеев напомнил участникам семинара, что согласно законодательству продлению подлежит только действующее разрешение на строительство. В случае если срок действия истек, при этом неважно, сколько времени с этого момента прошло, разрешение на строительство не может продлеваться. Застройщик обязан подавать заявление и необходимые документы о выдаче нового разрешения на строительство.

Указав типичные нарушения, Кирилл Федосеев в целом отметил улучшение качества выдаваемых разрешений. «Исчезли такие ошибки, как неправильно присвоенный номер разрешения, неправильное наименование органа, выдавшего разрешение, срок действия разрешения, искажение формы разрешения на строительство и ввод объекта в эксплуатацию», – рассказал Кирилл Федосеев. – Несмотря на некоторые недочеты, с лучшей стороны можно отметить должностных лиц, уполномоченных на выдачу разрешений в таких муниципальных образованиях, как Кингисеппское городское поселение, Муриноское сельское поселение, Кировское и Любанское городские поселения, а также Виллозское и Староладожское сельские поселения».

Валентин Борушко, начальник отдела надзора за строительством объектов капитального строительства комитета, рассказал об основных недочетах и проблемах, возникающих при осуществлении регионального государственного строительного надзора на объектах капитального строительства Ленинградской области. По его словам, больше всего вопросов возникает по качеству оформления исполнительной документации, геодезических схем, актов скрытых работ, журналов работ. Валентин Борушко рекомендовал руководствоваться ГОСТ 51872-2002 «Документация исполнительная геодезическая. Правила выполнения», РД-11-05-2007 «Порядок ведения общего и (или) специального журнала...», РД 11-02-2006 «Требования к составу и порядку ведения исполнительной документации...», а также постановлением Правительства РФ от 21 июня 2010 года № 468 «О порядке проведения строительного контроля...».

При осуществлении проверок изрядная часть выявленных нарушений связана с внесением изменений в проектную документацию по ходу строительства. В большинстве случаев рабочая документация разительно отличается от документации стадии проекта, имеющей положительное заключение экспертизы. Особенно это касается вопросов, влияющих на надежность и безопасность сооружения. Валентин Борушко напомнил, что согласно ст. 52 ч. 7 Градостроительного кодекса РФ в случае отклонения параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкция такого объекта допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком (заказчиком) проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений. «Под изменениями технических решений, влияющих на конструктивную надежность и безопасность объекта капитального строительства, понимаются не только изменения, связанные с заменой несущих элементов здания, но и изменения, допустим, системы жизнеобеспечения объекта строительства, к примеру сетей инженерно-технического обеспечения», – особо подчеркнул Валентин Борушко. – Множество застройщиков уже в процессе строительства получили новые техусловия. Например, таких случаев много в Мурино. Но на проведение повторной экспертизы проектной документации не торопятся. Обращаем внимание, что осуществление строительства с нарушением проектной документации влечет за собой наложение административного штрафа».

Долевое строительство – в центре внимания

Анна Фалалеева, начальник сектора контроля и надзора в области долевого строительства комитета, прокомментировала последние изменения в законодательстве РФ в области долевого строительства. Рассмотрев нововведения федерального законодательства (в частности подписанный Президентом РФ в конце прошлого года Федеральный закон № 294-ФЗ, который изменяет правовое

регулирование отношений, связанных с участием в долевом строительстве, предусматривая введение дополнительных гарантий для участников долевого строительства, необходимости страхования гражданской ответственности застройщика), Анна Фалалеева подробно рассказала об изменениях в законодательстве Ленинградской области. «Практика Комитета стройнадзора по контролю за полнотой и качеством исполнения органами местного самоуправления госполномочий в области контроля за долевым строительством свидетельствует о недостаточной квалификации муниципальных служащих, непосредственно исполняющих данные контрольно-надзорные функции», – сообщила Анна Фалалеева. – В связи с чем Комитетом госстройнадзора Ленинградской области

В ходе мероприятия было сделано важное заявление о предстоящем в ближайшем времени изменении номеров телефонов Комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленобласти. Информация о новых номерах телефонов будет размещена на сайте комитета: <http://expert.lenobl.ru>

подготовлен проект закона «О прекращении осуществления органами местного самоуправления Ленинградской области отдельных государственных полномочий Ленинградской области по контролю и надзору в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и о признании утратившими силу отдельных областных законов». Он был подписан губернатором области в мае текущего года. Закон вступает в силу с 1 сентября 2013 года. С этого времени полномочия по контролю и надзору в области долевого строительства на территории Ленинградской области в полном объеме будет осуществлять, как и до января 2010 года, Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области».

Строго по нормативам

Михаил Куприков, ведущий специалист сектора пожарного надзора отдела надзора за строительством объектов капитального строительства комитета, указал на проблемы, возникающие при применении требований норм пожарной безопасности в строительстве.

Он рассказал, что при проведении проверок выявляется большое количество нарушений. Наиболее характерными являются: на момент проведения строительных и отделочных работ не обеспечено противопожарное водоснабжение объекта; при строительстве зданий применяются сборные железобетонные изделия, при этом отсутствует техническая документация на применение при строительстве сборных изделий, подтверждающая соответствие

предела огнестойкости изделий требуемому, установленному проектной документацией, а также сертификаты соответствия; допущено применение поэтажных распределительных электрощитов, не отвечающих требованиям пожарной безопасности; ограждения лоджий и балконов выполняются из горючих материалов; и др.

На сегодняшний день большое количество нарушений на объектах строительства выявляется при проведении итоговых проверок. Обычно это происходит из-за того, что застройщик или генподрядчик начинает строительство объекта без разрешения или с большим опозданием направляет извещение о начале строительства и его этапах. Эту ситуацию можно исправить лишь только при своевременном извещении о начале строительства, проведении проверок и выявлении нарушений на ранней стадии строительства.

Юлия Текутьева, ведущий специалист сектора экологического и санитарно-эпидемиологического надзора комитета, перечислила требования экологического и санитарно-эпидемиологического законодательства при осуществлении регионального государственного строительного надзора на объектах капитального строительства.

Она рассказала, что в 2012 году участились жалобы жителей Ленобласти на выполнение строительными организациями строительных работ после 23.00 на строящихся объектах, расположенных на территории Ленинградской области. Проведение работ в ночное время является нарушением «Проекта организации строительства», а также требований СанПиН 2.2.3.1384-03 «Гигиенические требования к организации строительного производства и строительных работ».

Не редкость отсутствие организованных мест складирования отходов на строительных площадках, а также складирование и сжигание отходов на открытых почвах, что может привести к загрязнению почвы и недр и является нарушением требований п. 34.5 СанПиН 2.2.3.1384-03 «Гигиенические требования к организации строительного производства и строительных работ» и ст. 51 ФЗ от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».

Самым распространенным нарушением требований экологического законодательства при строительстве является отсутствие документации по обращению с отходами. Необходимо учитывать, что никто не отменял разработку проекта нормативов образования отходов и лимитов их размещения и получение нормативов образования отходов, а также разработку паспортов отходов I-IV класса опасности и внесение своевременной платы за негативное воздействие на окружающую среду.

Обзор второй части семинара, состоявшейся выступления специалистов ИАУ «Леноблгосэкспертиза», Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области, а также Комитета по дорожному хозяйству Ленинградской области, читайте в следующем выпуске газеты «Строительный Еженедельник. Ленинградская область».

Фотоотчет с мероприятия смотрите на сайте Агентства Строительных Новостей «АСН-инфо»: <http://asninfo.ru/gallery>



С 1 сентября 2013 года полномочия по контролю и надзору в области долевого строительства на территории Ленинградской области в полном объеме будет осуществлять Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области

НОВОСТИ

«ЮИТ» провела «Эко-субботу»

На прошедшей неделе компания «ЮИТ Санкт-Петербург» организовала «зеленое» мероприятие «Эко-суббота» для жителей жилых комплексов. В общей сложности на двух придомовых территориях трудолюбивыми руками более 50 человек были высажены более 2000 цветов и растений на клумбах площадью 70 кв. м.

Более того, «ЮИТ» прививает жителям европейский опыт по раздельному сбору мусора. На придомовых территориях ряда жилых комплексов установлены экбоксы (для раздельного сбора аккумуляторов, батареек, энергосберегающих ламп и ртутных термометров) и контейнеры для сбора макулатуры (газет, журналов, картона, бумаги и книг), что способствует улучшению экологической обстановки в масштабах квартала.

Простые действия каждого жителя глобально способствуют сохранению ресурсов земли. Именно поэтому компания развивает экологическое направление в целом – проводит акции по озеленению дворов и уборке мусора в парках.

O2 Development разрешили построить «Силы природы»

Компания O2 Development получила официальное разрешение Госстройнадзора на строительство домов первой очереди квартала «Силы природы» в пос. Мурино Всеволожского района Ленинградской области.

Как сообщает компания, проект предполагает пять очередей строительства, возведение 350 тыс. кв. м жилья и комплексное освоение 30,4 га территории с организацией инфраструктуры.

Первая очередь строительства включает два многоквартирных жилых дома, в которых разместятся 1700 квартир. В соответствии с планами компании, срок введения в эксплуатацию домов первой очереди квартала «Силы природы» намечен на III квартал 2014 года. Полностью завершить проект планируется в IV квартале 2016 года.

Газпромбанк откроет ЛОЭСК две кредитные линии на 900 млн рублей

Победителем открытых запросов предложений ОАО «Ленинградская областная управляющая электросетевая компания» (ЛОЭСК) на предоставление двух невозобновляемых кредитных линий на 500 и 400 млн рублей стал Газпромбанк. Как сообщает пресс-служба энергокомпании, извещения о проведении открытых запросов предложений на право заключения договоров об открытии кредитных линий были размещены на официальном сайте компании.

Согласно условиям договоров, невозобновляемые кредитные линии на 500 и 400 млн рублей будут открыты ОАО «ЛОЭСК» под 9,5% годовых, без комиссии и без обеспечения, сроком на пять лет каждая. Полученные кредитные средства будут направлены на выполнение инвестиционной программы ЛОЭСК.

В Кузнечном построят новую школу

Татьяна Крамарева / Осенью 2013 года в пос. Кузнечное Приозерского района откроется новая общеобразовательная школа на 350 мест. На строительство этого социального объекта правительство Ленинградской области выделило более 400 млн рублей.

Решение о строительстве

До прошлого года в пос. Кузнечное функционировала школа, два корпуса которой были построены в 1961 и 1977 годах. Как сообщили в Комитете общего и профессионального образования Ленинградской области, здания не отвечали требованиям учебного и воспитательного процесса, а также современным требованиям СанПиНа по площадям и набору помещений. К примеру, здесь не было актового зала и специального помещения для столовой. Планировка школы не соответствовала и требованиям Госпожнадзора. Кроме того, на состоянии зданий негативно сказалась местная промышленная специфика: при разработке гранитного карьера рядом с поселком периодически проводились взрывные работы.

По информации областного Комитета общего и профессионального образования, из непрерывного наблюдения за состоянием учебных корпусов было известно, что кирпичная кладка всех наружных несущих и самонесущих стен имела вертикальные и наклонные трещины, которые постоянно увеличивались и в ширину, и в длину.

«Школа находилась в предаварийном состоянии. Роспотребнадзор запрещал вести в ней образовательную деятельность без капитального изменения зданий. Учитывая это, строительство новой школы решают множество проблем», – рассказала Елена Лазарева, начальник отдела капитального строительства администрации Приозерского района.

«Реконструкция имеющейся единственной базовой школы в поселке или строительство новой?» – такой вопрос встал перед региональной властью. Предпочтение было отдано второму варианту, поскольку реконструкция, требовавшая серьезных капитальных вложений, не решала всех проблем зданий. Таким образом, эффективность расходования бюджетных средств была бы ничтожно мала. «Даже если бы мы провели полную реконструкцию, получилось бы совсем другое по характеристикам здание, нежели строящееся. Мы очень рады, что правительство Ленинградской области пошло нам навстречу и выделило средства сначала на проектирование школы, а потом и на строительство», – сообщила Елена Лазарева.

Строительство школы в Кузнечном обойдется региональной казне в 486,59 млн рублей – такова сметная стоимость, утвержденная ГАУ «Леноблгосэкспертиза». В том числе почти 449 млн рублей составит стоимость строительно-монтажных работ, около 17,4 млн рублей будет израсходовано на приобретение оборудования для новой школы. Еще в 20,3 млн рублей оценены прочие затраты на возведение этого объекта. Муниципальный контракт на строительство общеобразовательной средней школы в пос. Кузнечное заключен в феврале 2012 года с ООО «Меликонполлар – строительная компания». Итоговая сумма аукциона составила 388,26 млн рублей.



По состоянию на апрель готовность школы составляет около 62%

Особо будут проведены аукционы на приобретение мебели, оборудования, не нуждающегося в монтаже, и учебных пособий.

По состоянию на апрель готовность объекта составляет около 62%. С начала строительства объем выполненных работ в денежном выражении превысил 250 млн рублей. Сейчас монтируются внутренние инженерные системы здания и ведется отделка помещений. Одновременно начался демонтаж старого корпуса, где ребята из Кузнечного учились до 1 апреля нынешнего года.

Проектные особенности

Индивидуальный проект школы на 350 детей по заказу ГКУ «Управление строительства Ленинградской области» разработали специалисты ОАО «Ленгражданпроект». Трехэтажное здание состоит из нескольких прямоугольных блоков, разделенных деформационными швами. Несущие стены выполнены из кирпича. Геометрическая неизменяемость и пространственная жесткость нового корпуса обеспечиваются совместной работой наружных и внутренних стен, дисками перекрытий и, кроме того, диафрагмами жесткости в виде стен лестничных клеток. Геология участка позволила использовать в качестве естественного основания фундаментов залегающие здесь скальные породы.

Стоит упомянуть о таких проектных особенностях школы в Кузнечном, как адаптация здания и помещений к нуждам детей с нарушениями физического развития, в том числе инвалидов-колясочников. Во входных зонах для маломобильных учеников предусмотрены пандусы с уклоном 1:12, внутри здания – два лифта, и на всех этажах для них будут оборудованы специальные санузлы.

«Считают, что в нашей новой школе предусмотрено все. Есть игровые комнаты и спальни для младших школьников.

Спроектирован современный спортзал, который не идет ни в какое сравнение со старым. Появится актовый зал. Вместе с директором школы мы попытались оснастить его звуковым, световым оборудованием, чтобы можно было проводить действительно зрелищные мероприятия. Классные комнаты соответствуют всем современным нормативным требованиям, в том числе по инсоляции. Будет обновлен и благоустроен школьный стадион», – сообщила Елена Лазарева. Она подчеркнула, что в новом здании предусмотрено специальное помещение для столовой, оборудованной для приготовления горячей пищи.

Кстати, школьный стадион будет обновлен настолько, что станут возможными круглогодичные тренировки учащихся по нескольким видам спорта и даже проведение школьных и районных соревнований. Здесь появится комплекс спортивных сооружений, включающий футбольное поле, современный легкоатлетический сектор, хоккейную, волейбольную и гандбольную площадки. А в самом здании администрация Приозерского района стремится создать достойные интерьеры. «Мы контролируем выбор отделочных материалов вплоть до цвета плитки и линолеума. Хотелось бы, чтобы школа была в теплых тонах: бежевых, светло-коричневых. Конечно, это бюджетный объект, но мы делаем все для того, чтобы отделка была достойной», – резюмировала Елена Лазарева.

цифра

350 детей –

емкость новой школы в Кузнечном

Проблемы роста

Ольга Фельдман / Одной из главных тем состоявшегося в апреле саммита «Пригород: весенний прорыв», организованного журналом «Пригород», стала проблема вынужденного соседства многоэтажек и коттеджей, вызванная активизацией многоквартирного строительства на территории области. ➔

Смешанный путь

По мнению экспертов рынка, в ближайшем будущем главным «полем битвы» многоэтажек и коттеджей станет Всеволожский район. На данный момент здесь выдано разрешений на строительство 1,8 млн кв. м жилья, что составляет более 37 тыс. квартир. Одновременно в районе насчитывается 106 коттеджных поселков, не считая таунхаусов (около 2000 секций). Заявленный срок сдачи большей части проектов – 2014–2015 годы. Очевидно, что такое соседство скоро создаст серьезные проблемы как покупателям, так и застройщикам. В ряду потенциальных районов смешанной застройки фигурируют Девяткино, Мурино, Бугры, Янино.

Новомосковские проблемы

Подмосковье столкнулось с этой проблемой еще несколько лет назад. После присоединения к Москве новых территорий у обитателей подмосковных коттеджных поселков количество «многоэтажных» соседей неуклонно растет. Глава

Департамента развития новых территорий столицы Владимир Жидкин в ноябре 2012 года заявлял, что суммарный объем нового жилья, которое планируется построить в «Новой Москве» в ближайшие годы, составит более 30 млн кв. м. При этом, по данным компании Atlas Development, в «Новой Москве» насчитывается более 80 существующих и строящихся коттеджных поселков.

В поселках, расположенных в относительной близости от очагов массового жилищного строительства, собственники коттеджей уже почувствовали неудобства пребывания рядом со стройкой. По мнению экспертов, возведение многоквартирного дома рядом с коттеджным комплексом имеет достоинства и недостатки. С одной стороны, возведение многоквартирных комплексов оказывает благоприятное влияние на социальную инфраструктуру прилегающих территорий – рядом появляются детские сады, школы, магазины. С другой, из-за возрастающей плотности застройки теряется ощущение загородной жизни. В таком случае падение цен неизбежно – вблизи массивов городских застроек малоэтажка

может оставаться привлекательной только благодаря сравнительно низкой цене.

Так, уже с конца 2011 года на территории «Новой Москвы» эксперты наблюдают снижение покупательского интереса к коттеджным поселкам.

Похоже, то же самое ждет и рынок коттеджей в Ленобласти, особенно премиум-класса. По мнению Вадима Новикова, руководителя проекта Liikola Club, для элитных коттеджных комплексов не то что стройка, а даже сама возможность появления близости многоэтажных проектов губительна. «Рост антропогенной нагрузки, замусоренность территории, шумовой фон, транспортные потоки. Состоятельный покупатель на первое место ставит обособленность и отдельность своего будущего жилья», – считает Вадим Новиков.

Жители коттеджных поселков с растущими по соседству многоэтажками сталкиваются еще с одной проблемой – строительством новых дорог. Казалось бы, транспортная доступность улучшается, но одновременно повышается и общий уровень шума и выхлопных газов, а некоторые поселки вовсе могут оказаться в непосредственной близости от новых магистралей.

МНЕНИЕ



Екатерина Гуртовая, директор по маркетингу компании «ЮИТ Санкт-Петербург»:

➔ – Возможность создания комфортной жилой среды для жителей коттеджных поселков – это вопрос прежде всего профессионализма девелопера. При грамотном подходе к выбору локации, концепции объекта, его класса, параметров проекта должны учитываться все реалии. Разумеется, особое внимание необходимо уделять анализу планов градостроительного развития территории и различных объектов инфраструктуры, действующих градостроительных норм, в частности допуская ли они строительство по соседству с коттеджным поселком многоэтажного жилья, новых спальных кварталов.

За далью даль

По мнению экспертов московского рынка недвижимости, уже сейчас любые коттеджи, находящиеся на расстоянии до 30 км от МКАД, – это не загородная, а городская недвижимость. Эксперты загородного рынка Петербурга и Ленобласти также говорят о постепенном стирании границ между городом и близлежащими районами области и заявляют о формировании «Большого Петербурга».

ДОСТИЖЕНИЯ

Коттеджный поселок в финском стиле

Игорь Львов / Финский коттеджный поселок «Кюмлено» с готовыми коттеджами и квартирами выведен на рынок компанией «ЮИТ Санкт-Петербург». Поселок построен всего в полчаса езды от центра Петербурга, на юге Всеволожского района.

Финское качество

Качественную жилую среду загородного поселка формируют типичные финские решения, предложенные «ЮИТ». В малоэтажном комплексе, полностью спроектированном финскими архитекторами, финскими являются не только планировки жилья, но и деревянные конструкции и материалы, из которых построены дома, характерные для финских коттеджей элементы комфорта, включая сауны, камины, кладовые помещения, парковки и другие полезные «опции». Проект «ЮИТ», обеспечивая городской комфорт проживания, но при этом на природе, позволяет рассматривать

жилье в «Кюмлено» и как альтернативу квартире в городе, и в качестве летнего дома с земельным участком. Финский малоэтажный ансамбль имеет удобное местоположение с хорошей транспортной доступностью – совсем недалеко от Петербурга, в получасе езды на машине от центра города (до КАД – 11 км, до станций метро «Проспект Большевиков» и «Улица Дыбенко» – 17 км). При этом поселок, построенный на юге Всеволожского района, недалеко от исторического поселка Колтуши, находится в живописной местности с прекрасной экологией, в окружении парков старинных усадеб и голубых озер, создающих привлекательные условия для разнообразного отдыха в любое время года. В поселке, проект которого разработан финскими архитекторами, широкий выбор готовых индивидуальных и совмещенных коттеджей, а также квартир с различными вариантами отделки. Главная особенность возведенных

в «Кюмлено» финских домов – функциональность, прочность и надежность конструкций, выдержанные с применением современных технологий строительства. Финские архитектурные решения, отличающиеся лаконичностью стиля, традиционно не предполагают излишеств.

Дома выполнены преимущественно из произведенных в Финляндии, на фабрике Finndomo, комплектов деревянных строительных конструкций или из готовых каркасных элементов с утеплителем. Древесина для наружных и внутренних стен, обработанная по современной технологии WESTWOOD, без применения химических веществ, экологична и долговечна.

Продуманная инфраструктура

В домах предусмотрены элементы инфраструктуры, необходимые, как подчеркивают в «ЮИТ», для комфортной жизни в финском стиле. Так, у всех коттеджей есть парко-



В малоэтажном комплексе «Кюмлено» дома с финскими планировками построены из финских деревянных конструкций и материалов

вые места под навесом. На участках около домов имеются удобные кладовые помещения, в которых можно комфортно хранить сезонный инвентарь, велосипеды, самокаты, надувные лодки, уличные детские игрушки и т. д. В ряде домов есть беседки. Примечательно, что отопление каждого коттеджа осуществляется посредством теплых полов. Во многих домах и квартирах установлена система приточно-вытяжной вентиляции с рекуперацией воздуха. А в части коттеджей предусмотрены помещения

для оборудования электрических саун и камины. Коттеджи предлагаются с разнообразными вариантами отделки. Это и готовый каркас, и коттеджи с базовой финской отделкой (полная подготовка под чистовую отделку) и с отделкой под ключ, и меблированные коттеджи со встроенной кухонной мебелью, техникой, гардеробными шкафами. Благоустройство поселка выполнено в едином стиле, его отличает ухоженный зеленый ландшафт, аккуратные дорожки по всей территории поселка. Нарядный, эффек-

тный облик поселку дополнительно придают продуманные финскими проектировщиками цветные решения для фасадов домов. Поселок имеет единую огороженную охраняемую территорию, с установленной системой видеонаблюдения, с освещением на всей территории «Кюмлено». Предлагаемый клиентам комплекс услуг по управлению и эксплуатации должен обеспечить и в коттеджном поселке условия проживания, которые полностью отвечают стандартам качества и комфорта жилья «ЮИТ ДОМ».

Георгий Богачев:

«...А иначе будем жить в землянках»

Татьяна Крамарева / Во время выездного совещания по спорным объектам во Всеволожске, состоявшегося 16 мая, Георгий Богачев, вице-губернатор Ленинградской области, заявил, что градостроительные нарушения здесь еще не приняли таких катастрофических масштабов, как в ряде районов Московской области, однако складывается «абсолютно неприемлемая ситуация». И региональная власть продолжит с ней бороться «в меру всех своих сил и полномочий». ➤

Пугаревский проезд в 3D-формате

В этом живописном уголке Всеволожска с выраженным перепадом высот исторически сложилась индивидуальная жилая застройка коттеджного типа. Теперь владельцы коттеджей протестуют против появления здесь жилого комплекса «Земляничная поляна» высотой четыре этажа плюс мансарда, возводимого ООО «АРГО Инвест» (входит в ГК «РосСтройИнвест»). «Разрешение на строительство и градостроительный план выданы до утверждения Правил землепользования и застройки, поэтому расхождения есть», – подтвердил Михаил Москвин, председатель Комитета госстройнадзора Ленинградской области. Согласно ПЗЗ высота строений в этой зоне не должна превышать 12 м, а разрешительная документация на ЖК «Земляничная поляна» допускает строительство высотой до 17 м. Фактически, по словам архитекторов проекта, здание будет возвышаться на 16,5 м.

Помимо упреков в неправильной высоте, что разрушит, по мнению адвоката Евгения Баклагина, «всю градостроительную среду», местные жители высказывают недовольство количеством квартир в новом комплексе – их будет около 450. «Район индивидуальной застройки превращается в обыкновенный спальный район, которых у нас много», – заявил Евгений Баклагин. Кроме того, всеволожцы выразили сомнения в правомерности перевода этого земельного участка из зоны малоэтажной застройки в среднеэтажную. Однако, по словам застройщика, это произошло только для того, чтобы привести в соответствие с изменившимся законодательством ранее утвержденные документы и проект, получивший положительное заключение госэкспертизы. «В 2009 году никакие областные регламенты и регламенты Всеволожска, описывающие малоэтажное, среднеэтажное строительство, приняты не были», – напомнил представитель компании «АРГО Инвест».

Выслушав стороны, Георгий Богачев, вице-губернатор по строительству, предложил строительной компании до конца мая



Единственным способом притормозить строителей, нарушающих закон, является снос уже завершенного объекта самостроя

представить трехмерный макет местности с учетом не только «Земляничной поляны», но и окружающей застройки. «Это, конечно, потребует дополнительных расходов. Но, с другой стороны, может успокоить местных жителей. Может быть, действительно новый комплекс представляет собой проблему, а может, с учетом разной высотности и перепада рельефа комплекс не будет давить на застройку», – резюмировал Георгий Богачев.

В свою очередь, Михаил Москвин призвал ООО «АРГО Инвест» соблюдать запрет на шумные работы и работы башенным краном после 23.00, отметив, что Комитет по госстройнадзору будет строго это контролировать.

Empire State Building поселка Бернгардовка

Именно этот яркий образ использовал вице-губернатор при анализе ситуации с объектом на пересечении Советской

и Почтовой ул. Ранее на этом месте находился одноэтажный магазин местного потребительского общества. Теперь ООО «ОНИКС» силами генподрядчика ООО «Строй Сервис» возводит 8-этажное здание с первым этажом под торговые помещения. Разрешение на строительство и градплан, как и на предыдущем объекте, выданы до утверждения ПЗЗ, по которым высота зданий в этой части Всеволожска не должна превышать 16 м. «Вопрос в том, что при принятии данного решения необходимо, конечно, не только на четкую букву закона опираться, дающего возможность максимальной этажности. Важно учитывать сложившуюся застройку», – подчеркнул Михаил Москвин.

Вокруг этого объекта бушуют судебные страсти. Администрация Всеволожска однажды уже отменяла собственное разрешение на строительство, однако заказчик-застройщик опротестовал это решение в суде и добился его аннулирования. Так что стройка продолжается, и, по словам Михаила Москвина, работы ведутся чуть ли не круглосуточно. Отметим, что вице-губернатор на строительную площадку попасть не смог: ворота были накрепко заперты. А застройщик на встречу не явился.

Аргументируя позицию администрации Всеволожска, Сергей Гармаш сообщил, что первоначально проект вообще предполагал 12 этажей. «Мы провели беседы, встречи с руководителями предприятия и приняли совместное решение о снижении этажности до 9 этажей», – подчеркнул чиновник и добавил, что на момент утверждения проекта это не было запрещено. Реакция вице-губернатора была жесткой: «Я понимаю, что не запрещено. Но и не было предписания строить здесь 9 этажей и не меньше. Здесь же дома частные вокруг! Отменяйте снова разрешение на строительство. А то потом скажем: ну, здесь уже есть 9-этажный дом, давайте рядом поставим 25-этажный. И потом в конце концов мы с вами будем иметь в Бернгардовке Empire State Building». В итоге резюме Георгия Богачева свелось

к следующему: либо застройщик в конце концов пойдет на компромисс, либо нужно использовать все методы, которые позволяет законодательство, чтобы создать ему режим наименьшего благоприятствования.

Дома «Вашего Дома»

Очередной адрес выездного совещания вице-губернатора Георгия Богачева – Советская ул., 41. Нарушений здесь – целый ворох. (Отметим, что у этого же застройщика есть еще один объект, строительство которого с многочисленными нарушениями уже почти завершено.) Разрешение на малоэтажный жилой дом, а первоначально участок вообще был предназначен только под ИЖС, получено физическим лицом, тогда как строительство ведет лицо юридическое. После выявления нарушений в документации по предписанию Комитета госстройнадзора разрешение было аннулировано, но вскоре выдано новое. Тому же физическому лицу, которое представило свидетельство о праве собственности, собственником уже не являясь. Разрешение было вновь отменено по предписанию надзорного комитета. Однако спустя совсем немного времени администрация Всеволожска выдала третье разрешение. Это произошло в апреле нынешнего года. Между тем в конце марта были приняты Правила землепользования и застройки города Всеволожска, по которым проблемный участок входит в зону индивидуальных домов.

По словам Сергея Гармаша, главы администрации Всеволожска, новые разрешения выдавались, потому что владельцы участка устранили ранее выявленные нарушения. «А почему вы сначала не посоветовались с Комитетом госстройнадзора, если у вас нет специалистов, которые могут сами обнаружить эти нарушения?» – поинтересовался Георгий Богачев. «Мы будем советоваться», – согласился Сергей Гармаш. На вопрос же о том, зачем выдавать разрешение на строительство многоквартирных домов в зоне ИЖС, он ответил, что, с одной стороны, первоначально владельцы участков обещают строить совсем небольшие дома, а с другой – если не выдать разрешение, вполне возможно незаконное строительство. «Потребность в жилье настолько велика, что будут строить и без разрешения. У нас в городе сейчас почти десятка таких объектов, и пока ничего сказать с этим не можем. Потому что частные лица оформляют право собственности и продают объект по долям», – сообщил Сергей Гармаш. «Если не выдавать разрешение, то это будет самострой. А если разрешение выдано, то это будет законно построенный объект, и снести его будет невозможно», – заявил Георгий Богачев.

Единственным способом притормозить строителей, нарушающих закон, по мнению представителей и местной, и региональной власти, является снос уже завершенного объекта самостроя. Вице-губернатор привел данные о том, что такое решение уже было принято в Санкт-Петербурге. «Да, очень жаль людей, но мы по-другому не научим цивилизованному строительству. Иначе дойдем до того, что будем в землянках жить», – констатировал Георгий Богачев.



Район индивидуальной застройки превращается в обыкновенный спальный район

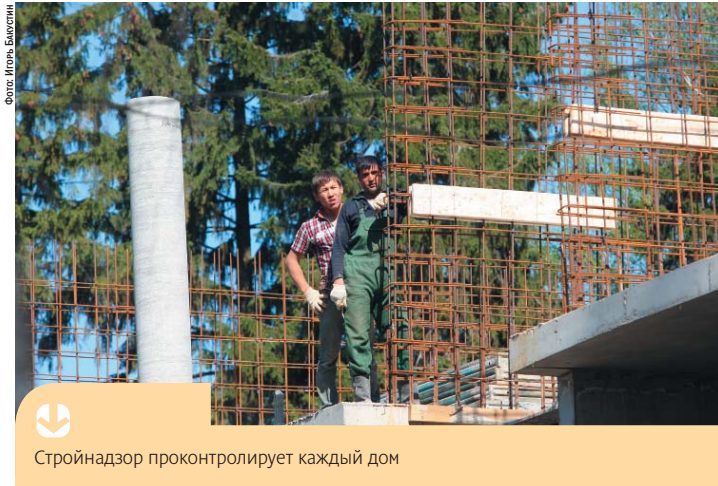
Стройнадзору к обязанностям добавляют права

Татьяна Крамарева / 193 многоквартирных дома из 313, строящихся сегодня в Ленинградской области, возводятся с участием денег частных инвесторов, то есть дольщиков. При этом 16 объектов признаны проблемными. По пяти из них ситуация не урегулирована до сих пор. В результате действий недобросовестных застройщиков пострадали интересы более 1,5 тыс. человек. Всего же в регионе заключено более 23 тыс. договоров долевого участия. ➔

В соответствии с областным законом № 68-оз, принятым в 2009 году, полномочия по контролю и надзору в области долевого строительства в Ленинградской области были переданы муниципалитетам. Так, в 2012 году это входило в компетенцию 27 должностных лиц на местах. Исполнение ими полномочий, в свою очередь, контролировал областной Комитет госстройнадзора. Отметим, что объем штрафов, наложенных на застройщиков в прошлом году, превысил 2 млн рублей.

Как подчеркнул глава комитета Михаил Москвин, размер субвенций из областного бюджета – 205 тыс. рублей в год – не компенсировал фактических затрат органов местного самоуправления на исполнение контрольных функций даже столь немногочисленной армии специалистов. Результаты не замедлили себя ждать. Только за прошлый год по результатам 20 проверок Комитета госстройнадзора было выдано 20 предписаний администрациям муниципальных образований Ленобласти об устранении нарушений в сфере контроля за долевым строительством, возбуждено 116 административных дел в отношении должностных лиц. Так, представители муниципалитетов далеко не всегда информировали о выявленных нарушениях профильный комитет, а небрежное документальное оформление результатов проверки делало их недействительными. Кроме того, в числе нарушений, типичных для сегмента долевого строительства в Ленинградской области, – заключение с частными инвесторами видов договоров, не предусмотренных законодательством, и реклама квартир в домах, строящихся без разрешительной документации.

По сути, сложилась ситуация, в которой орган власти субъекта Федерации – Комитет госстройнадзора – нес ответственность за качество контроля и надзора



Стройнадзор проконтролирует каждый дом

за долевым строительством, однако не мог влиять на решения муниципальных органов власти в соответствующей сфере. Это стало причиной изменений в региональном законодательстве. Напомним, согласно принятому в конце апреля областному закону «О прекращении осуществления органами местного самоуправления Ленинградской области отдельных государственных полномочий Ленинградской области по контролю и надзору в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и признании утратившими силу отдельных законов» с 1 сентября 2013 года вся полнота функций контроля и надзора за долевым строительством в регионе вновь будет возложена на Комитет госстройнадзора.

Однако ни муниципальная, ни исполнительная региональная власть не наделены правом вмешиваться в сроки либо порядок ведения арбитражным судом процедуры банкротства. Между тем в Ленинградской области сегодня пять объектов долевого строительства находятся в процедуре банкротства. Как рассчитывают в правительстве Ленобласти, разрешить системные проблемы таких объектов (например, отсутствие механизма предоставления региональными властями компенсационного земельного участка юридическому лицу, которое возьмет на себя обязательства по достройке и вводу в эксплуатацию проблемного дома), поможет закон «О поддержке пострадавших граждан – участников долевого строительства», который будет рассматриваться на сессии Законодательного собрания Ленинградской области в ближайшее время.

МНЕНИЕ



Юрий Гудин, председатель Комиссии по защите интересов потребителей Санкт-Петербурга и Ленинградской области:

➔ Если в Петербурге большинство застройщиков в настоящее время работают по схеме заключения договоров участия в долевом строительстве, в Ленинградской области широко распространена реализация проекта по схеме ЖСК. Схема договора участия в долевом строительстве в большей мере защищает граждан. Среди важных факторов защиты интересов – возможность привлечь денежные средства по ДДУ застройщиком только при наличии оформленных прав на земельный участок, опубликованной проектной декларации и полученного разрешения на строительство. При схеме ЖСК такие требования отсутствуют, то есть привлечение денежных средств возможно и до получения разрешения на строительство.

При схеме ЖСК отсутствует государственная регистрация сделки, а ДДУ подлежит государственной регистрации, что служит дополнительной гарантией интересов участников долевого строительства. Меньшая правовая защита для члена ЖСК по сравнению с участником долевого строительства по ДДУ выражается также в том, что член кооператива может быть исключен из ЖСК на основании решения общего собрания членов кооператива в случае грубого неисполнения им без уважительных причин своих обязанностей и пр. При этом на членов ЖСК распространяется дополнительная ответственность: они обязаны в течение 3 месяцев после утверждения ежегодного баланса покрыть образовавшиеся убытки путем дополнительных взносов. В случае невыполнения этой обязанности кооператив может быть ликвидирован в судебном порядке по требованию кредиторов. Члены ЖСК солидарно несут субсидиарную ответственность по его обязательствам в пределах невнесенной части дополнительного взноса каждого из членов кооператива. Тем, кто заинтересован в покупке жилья именно по схеме ЖСК, следует внимательно ознакомиться не только с договором, но и с положениями устава кооператива, потому что именно в нем могут содержаться положения, затрудняющие защиту прав членов ЖСК.

МНЕНИЕ



Георгий Богачев, вице-губернатор Ленинградской области по строительству:

➔ В целом региональное правительство по мере сил старается контролировать ситуацию с долевым строительством в регионе. Больше всего нас беспокоит использование схем ЖСК в строительстве. На наш взгляд, назрела необходимость изменения законодательства, связанного с привлечением средств граждан со стороны жилищно-строительных кооперативов. 214-ФЗ в целом решает задачи контроля по защите инте-

ресов граждан, но все больше и больше застройщиков отходят от схемы 214-ФЗ в пользу схемы ЖСК. Ситуация вот в чем: формально согласно ст. 110 Жилищного кодекса необходимо, чтобы ЖСК был застройщиком. Но на деле он зачастую не является таковым, и никаких санкций за это не предусмотрено. Бывают ситуации, когда застройщики по схеме разрешения на строительство не имеют, а средства дольщиков привлекают. На эти случаи мы обращаем пристальное внимание.

Проблемные объекты долевого строительства в Ленинградской области, достройка и ввод в эксплуатацию которых откладываются на неопределенный срок

Адрес объекта	Застройщик	Решение
Всеволожский район, д. Новое Девятино, кв. 1А, поз. 2А, 2Б	ООО «ПСФ «Китежстрой»	Между кредиторами и застройщиком заключено мировое соглашение
г. Всеволожск, Сергеевская ул., 104,	ООО «НордиИнвестСтрой»	Объекты будут достроены силами ЖСК «СерКон»; в отношении должностных лиц компании-застройщика возбуждено уголовное дело
г. Всеволожск, Константиновская ул., 101		
г. Гатчина, ул. Генерала Кышья, 17	ЗАО «Управление механизации № 276» (конкурсный управляющий)	Администрация Гатчинского муниципального района должна представить в правительство Ленинградской области предложения по возможным вариантам земельных участков для организации торгов с обременением в виде решения проблем участников долевого строительства
Приозерский район, пос. Сосново, ул. Никитина, 8	ООО «Союз-Строй»	ОАО «Ленэнерго» рекомендовано произвести расчет оплаты стоимости технологического присоединения объекта к электрическим сетям по индивидуальному тарифу по фактическим затратам

Источник: Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области

Муниципалов лишили контроля над долевой

Екатерина Костина / С 1 сентября 2013 года муниципалитеты первого уровня лишаются прав вести контроль в области долевого строительства на территории Ленинградской области. Теперь эти функции напрямую станет исполнять Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы региона.

Практические решения

Законодательное собрание Ленобласти приняло в трех чтениях закон «О прекращении осуществления органами местного самоуправления муниципальных образований Ленинградской области отдельных государственных полномочий Ленинградской области по контролю и надзору в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и признании утратившими в силу отдельных областных законов».

Как рассказал Михаил Москвин, председатель Комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области, необходимость принятия закона вызвана повышением требований по усилению контроля в области долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости.

Он отметил, что перед регионами поставлена задача усиления прав граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов не только путем контроля за соблюдением действующего

законодательства, но и путем практического решения проблем граждан, пострадавших от действий недобросовестных застройщиков.

На сегодняшний день полномочия в сфере надзора за долевым строительством осуществляют администрации муниципальных образований. Комитет, в свою очередь, исполняя госполномочия, проверяет сами администрации данных муниципальных образований. При этом финансирование на исполнение данных полномочий муниципалитетами производится в размере 205 тыс. рублей в год на все районы Ленобласти. В реальности администрации имеют полномочия, но не имеют специалистов для исполнения этой деятельности. В итоге проверки проводятся поверхностно, а потому правонарушения пресечь невозможно.

Прямой контроль

«Благодаря новому закону мы получаем прямой контроль субъекта Федерации за долевым строительством на территории Ленобласти. Теперь мы застройщиков можем контролировать напрямую: выйти

на стройку, потребовать необходимые документы, проверить правильность привлечения денежных средств, выявить правонарушение, если оно есть, и составить штраф», – пояснил Михаил Москвин.

Он рассказал, что ст. 14.28 Кодекса об административных правонарушениях гласит, что в случае непредоставления отчетной документации застройщиком штрафа незначительные – в пределах 15 тыс. рублей. А вот если застройщик нарушает механизмы привлечения денежных средств дольщиков, то есть идет нарушение № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», то сумма штрафа составляет до 1 млн рублей за каждый договор.

Это относится только к тем застройщикам, которые работают в соответствии с законом 214-ФЗ. Если застройщик создал ЖСК, то надзор не распространяется.

Денис Жуков, член фракции «Единая Россия», заместитель председателя по строительству, транспорту, связи и дорожному хозяйству ЗакСа Ленобласти, поинтересовался, какие затраты потребуются для создания отдела, контролирующего объ-

МНЕНИЕ



Михаил Москвин, председатель Комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы:

– Актуальность закона в первую очередь вызвана повышением требованиями, которые с 2012 года предъявляются к органам государственной власти субъектов Российской Федерации со стороны президента и правительства. Перед регионами поставлена задача усиления прав граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов не только путем контроля за соблюдением действующего законодательства, но и путем практического решения проблем.

екты долевого строительства в Комитете государственного строительного надзора Ленобласти. По словам Михаила Москвина, на осуществление этих функций комитету потребуется около 10 сотрудников, так как активное доленое строительство идет всего в пяти приграничных к Петербургу районах Ленобласти. Владимир Петров, член фракции «Единая Россия», спросил о том, какие районы готовы передать эти полномочия. Михаил Москвин ответил, что данный законопроект был проработан заранее – территории выступают полностью за передачу контрольных функций субъекту Федерации.

В Гатчине нашли пятно с обременением

Татьяна Крамарева / В Комитете госстройнадзора Ленинградской области надеются на урегулирование ситуации в Гатчине в связи со строительством 196-квартирного дома на ул. Генерала Кныша, 17, до конца нынешнего года.

В ручном режиме

Этот проблемный объект долевого строительства, находящийся в процедуре банкротства, губернатор Ленинградской области взял под свой личный контроль в начале 2013 года. И по оценкам специалистов, за прошедшие два месяца для урегулирования ситуации был выполнен полугодовой объем работы. Позиция региональной власти однозначна: дом должен быть сдан в эксплуатацию уже в нынешнем году. «Сейчас основная задача – подготовить проект постановления на проведение аукциона по земельному участку, стоимость которого равна объему средств на достройку проблемного дома (130 млн рублей). В постановлении необходимо предусмотреть все условия достройки объекта и передачи его гражданам без привлечения дополнительных средств участников

строительства», – сообщили в областном Комитете госстройнадзора. Специалисты комитета убеждены в том, что постановление, которое сейчас готовит администрация Гатчинского района, должно содержать ряд необходимых условий. Во-первых, победитель аукциона обязан внести средства на депозитный счет Арбитражного суда для возможности последующей передачи недостроенного дома и земельного участка созданному дольщиками ЖСК либо иному кооперативу. Во-вторых, победитель аукциона обязан взять на себя функции инвестора-заказчика – заключить договор с ЖСК дольщиков, достроить объект, ввести его в эксплуатацию своими силами и передать ЖСК по акту приема-передачи. «Только после этого можно будет решать вопрос об организации строительства нового объекта на земельном участке – предмете выигранного инвестором аукциона», – сообщили в областном Комитете госстройнадзора. Речь идет о пятне площадью около 22 тыс. кв. м по адресу: г. Гатчина, ул. Авиатриссы Зверевой – ул. Красных Военлетов. Чтобы условия участия в аукционе с обре-

менением были более привлекательны для инвестора, предлагается предоставить новый земельный участок в аренду сразу после подведения итогов аукциона. В этом случае победитель получит возможность заниматься разработкой проектной документации, получением технических условий и т. д. «Выдача разрешения на строительство на новом участке будет возможна только после надлежащего выполнения всех условий, то есть после передачи построенного дома на ул. Генерала Кныша жилищно-строительному кооперативу», – подчеркнули

в Комитете госстройнадзора Ленинградской области.

Вне закона

Сложности в разработке алгоритма решения проблемы с объектом долевого строительства в Гатчине – отражение проблем в российском законодательстве. Законных способов обязать администрацию муниципального образования предоставить, по сути, безвозмездно участок инвестору у региональной власти нет. «Поиск компромиссов происходит только благодаря политической воле губернатора Дрозденко», – подчеркивают участники процесса.

Усугубляет трудности тот факт, что активы застройщика – ЗАО «УМ № 276», находящегося в процедуре банкротства, – невозможно использовать как залог для кредита на достройку проблемного объекта. Между тем у конкурсного управляющего нет обязанности непременно удовлетворить претензии кредиторов – участников долевого строительства путем ввода дома в эксплуатацию. Постановление о проведении аукциона на право аренды земельного участка с обременением в размере должно быть подготовлено муниципальными властями не позднее начала июня.

А сам аукцион должен состояться не позднее 1 июля. Строительное многоквартирного дома по ул. Генерала Кныша, 17, в Гатчине началось в 2006 году. Заказчиком-застройщиком выступало ЗАО «Управление механизации № 276», подрядчиком – ООО «СК «Квартал». В 2010 году по инициативе заказчика произошла смена подрядчика. Продолжила строительство компания «СК «Строй-Сервис». ЗАО «УМ № 276» решением Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области признано банкротом в декабре 2011 года.


МНЕНИЕ

Елена Любушкина, глава администрации Гатчинского района:

– По поручению губернатора Ленинградской области Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области предложил проект муниципального правового акта по вопросу решения проблем участников строительства многоквартирного дома № 17 по ул. Генерала Кныша в Гатчине. На основании этого администрация Гатчинского района подготовила проект постановления о проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях под проектирование и строительство жилого дома в целях финансирования завершения строительства,

ввода в эксплуатацию и подготовки документов, необходимых для погашения требований участников строительства путем передачи им жилых помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Гатчина, ул. Генерала Кныша, 17. На данный момент проект проходит экспертизу в правительстве Ленинградской области. Администрация Гатчинского района понимает серьезность и социальную обостренность сложившейся ситуации вокруг строительства дома на ул. Генерала Кныша. В связи с чем делает все возможное для того, чтобы решить эту проблему в первую очередь в пользу обманутых людей.

Долевая революция

Татьяна Крамарева / Парламентарии Ленинградской области совместно с застройщиками готовят законопроект, призванный обеспечить неприкосновенность прав участников долевого строительства. Проект может произвести революцию в институте российского нотариата. Подробности газете «Строительный Еженедельник. Ленинградская область» рассказал Денис Жуков, заместитель председателя Комиссии по строительству и дорожному хозяйству областного парламента. 

– Денис Борисович, зачем нужен новый федеральный закон о защите прав дольщиков, если есть 214-ФЗ?

– Законопроект, который мы сейчас разрабатываем при участии всех крупных застройщиков региона, принципиально отличается от 214-ФЗ. В двух словах: мы предлагаем превратить нотариусов в полноправных участников строительного процесса. Нотариус будет не только заверять все сделки, но также собирать деньги с дольщиков и поэтапно передавать средства застройщикам в соответствии с ходом строительства.

– Но если на каком-то этапе строительство все-таки остановилось?

– В этом случае будет действовать институт страховки, который как раз сейчас вводится. Деятельность застройщика, собственника и девелопера будет застрахована, однако финансирование строительства в любом случае будет осуществлять банк. Застройщик не сможет отказаться от кредитной линии, хотя не будет обязан использовать средства в полном объеме. И если у застройщика возникнут проблемы, дом достроится в любом случае.

Новый закон учтет интересы дольщика и конкретизирует интересы застройщика. Сегодня, когда 214-ФЗ действует уже не первый год, дольщик как был «жертвой обстоятельств», так ею и остается. Сдал застройщик дом – прекрасно, не сдал – пострадал опять дольщик. Таким образом, задача-минимум – поставить фильтр между застройщиком и дольщиком. А вторая задача – ввести неременным условием в процесс строительства участие банка. Обязательным условием для застройщика станет предварительная продажа 35% квартир. В этом случае банку очевидна инвестиционная привлекательность проекта.

Банк открывает кредитную линию данному застройщику, располагая при этом средствами страховки застройщика, девелопера и собственника. Застройщик понимает, что в случае проблем в строительстве деньги свои он не получит – ими распорядится нотариус. И главное, дольщики понимают абсолютно точно: что бы ни случилось с застройщиком, банк в любом случае выделит деньги на застройку – раз, и нотариус никому эти деньги не отдаст, пока дом не начнет строиться, – два.

Такая система способствовала бы и привлечению инвестиций, и более прозрачной системе оплаты работ.

– Как скоро, по вашим расчетам, документ обретет форму законопроекта?

– Мы надеемся, что он будет внесен в Государственную Думу уже в нынешнем году. А до конца лета планируем его согласовать с нашими петербургскими коллегами-депутатами.

– Допустим, новый закон будет принят. Но что делать с уже существующими проблемными объектами?

– Действие 214-ФЗ никто не отменял. Он хоть как-то, но регулирует эту деятельность. Промежуточный этап – это уже диалог с Минрегионом, Минэкономразвития и исполнительной властью на местах. В конце концов, исполнительная власть и решает все проблемы дольщиков. Мы надеемся, что с нами будут активно сотрудничать и вице-губернатор Георгий Богачев, и Комитет по строительству Ленинградской области.

Трансформировать и далее 214-ФЗ просто бессмысленно. Идеальным он уже не станет, поскольку концептуально не отражает нынешнюю ситуацию. Самое главное – изменился подход к строительству вообще. Сейчас дольщики в основном



сгруппировались вокруг крупных надежных компаний. Но у таких компаний тоже есть долговая нагрузка. И их непрозрачность не дает того инвестиционного бума, который есть в Европе и США. Первая и самая главная проблема сейчас, на мой взгляд, в России – это полная непрозрачность строительных компаний.

– Насколько сегодня Ленинградская область благополучна с точки зрения организации долевого строительства?

– Ленинградская область – благополучный регион. Губернатору Александру Дрозденко удалось сформировать сильную профессиональную команду из числа корифеев строительного рынка. Поэтому в области, на мой взгляд, налажен очень хороший диалог между исполнительной властью и застройщиками.

НОВОСТЬ

Поправки в долевое законодательство рассмотрят на высоком уровне

Дарья Литвинова / Губернатор Ленобласти Александр Дрозденко направил в адрес полномочного представителя Президента Российской Федерации в СЗФО Владимира Булавина предложения по совершенствованию федерального законодательства в области градостроительной деятельности. Большая часть предлагаемых поправок касается долевого строительства.

В частности, предлагается ввести государственный надзор за деятельностью жилищно-строительных и жилищных кооперативов: либо приравнять их правовой статус к жилищно-накопительным кооперативам, в результате чего надзор за их деятельностью будет осуществлять Федеральная служба по финансовым рынкам, либо предоставить полномочие по осуществлению такого надзора органам государственной власти субъектов Российской Федерации.

Выдвинуто предложение установить на уровне федерального закона возможность выплаты за счет государственного и (или) муниципального бюджета компенсаций пострадавшим гражданам – участникам долевого строительства.

В числе инициатив – создание саморегулируемых организаций застройщиков с условием обязательного участия застройщиков, привлекающих денежные средства граждан. При этом планируется предусмотреть материальную ответственность данных организаций за своих членов перед гражданами. Также предлагается создать федеральный фонд оказания помощи пострадавшим гражданам – участникам долевого строительства (по примеру Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства). Внести изменения в бюджетное законодательство, предусмотрев перечисление денежных средств, получаемых от уплаты административных штрафов, в специальные фонды, за счет которых будут выплачиваться компенсации.

Елена Киселева: «Узел затягивается»

Татьяна Крамарева / Федеральный закон, позволяющий снять все проблемы в области долевого строительства, вряд ли возможен, полагает Елена Киселева, депутат ЗакСа Санкт-Петербурга и руководитель петербургской общественной приемной лидера партии «Единая Россия» Дмитрия Медведева. Однако на региональном уровне принятие закона, защищающего права дольщиков, – насущная необходимость.

– Елена Юрьевна, насколько успешно сегодня решаются проблемные вопросы долевого строительства?

– Поскольку причины задержки строительства разные и не все проблемные объекты попадают под действие 214-ФЗ,



сегодня решение этих вопросов в Российской Федерации идет в ручном режиме. Наши два региона – Санкт-Петербург и Ленинградская область, не исключение.

В Санкт-Петербурге жилищная проблема вообще самая острая, с которой обращаются на региональном уровне. 30% обращений в общественную приемную лидера

партии «Единая Россия» Дмитрия Анатольевича Медведева – по жилищным вопросам. А «обманутые дольщики», например, только по одному объекту в Санкт-Петербурге подали недавно 96 заявлений.

Принятие регионального закона о защите прав дольщиков – вопрос очень сложный. Нам, разумеется, известно, что в Ленинградской области такой закон разрабатывается. В Санкт-Петербурге аналогичный проект я читала не раз и не два, он неоднократно проходил профессиональную экспертизу. Но причины проблем на объектах Санкт-Петербурга настолько разные, что пока закон не пройдет согласование с исполнительной властью, лично я внести его не буду, поскольку

считаю это пустой тратой времени. С другой стороны, если область внесет на рассмотрение законопроект (это, в общем-то, вопрос политической воли), я буду в числе первых в Санкт-Петербурге, кто предложит более активно продвигать аналогичный законопроект в нашем субъекте. Но пока кроме ручного управления частными ситуациями других механизмов не вижу.

– А в какой мере, по вашему мнению, изжил себя 214-ФЗ? Он имеет право на дальнейшее существование?

– Пока другого закона нет, нечего и обсуждать, – это с одной стороны. С другой стороны, только профессиональное строительное сообщество может решить, изжил себя закон или нет. Я от профес-

сиональных строителей не слышала, что 214-ФЗ должен быть отменен полностью. Напротив, целый пул предложений в него, насколько знаю, рассматривался недавно на уровне полпреда. Главная претензия и к 214-ФЗ, и к действующему региональному законодательству в том, что они не исключают появления новых обманутых дольщиков. Недавно я была на встрече с профессионалами этого рынка и поняла, что до сих пор для участников долевого строительства нет гарантий того, что условия не ухудшатся. И поскольку уже пятый созыв Законодательного собрания и Санкт-Петербурга, и Ленинградской области работает второй год, а ситуация не меняется, я считаю, что этот узел затягивается.

Максим Бархатов: «Задача фонда – создать благоприятные условия для застройщика»

Дарья Литвинова / Фонд РЖС – крупнейший землевладелец на территории Российской Федерации.

О работе фонда на территории Ленобласти и перспективах, которые открывает эта работа для застройщиков, рассказал газете «Строительный Еженедельник. Ленинградская область» Максим Бархатов, заместитель начальника экспертно-методического управления Фонда РЖС.

– Максим Владиславович, какие планы у Фонда РЖС в отношении Петербурга и Ленинградской области?

– Фонд РЖС действительно является своего рода уникальным институтом. Это организация, которая осуществляет предоставление земельных участков для жилищного строительства, а также различных объектов, в том числе предприятий, которые занимаются производством строительных материалов, отвечающих требованиям энергоэффективности и экологичности. Деятельность фонда достаточно жестко регламентирована Федеральным законом «О содействии развитию жилищного строительства» (161-ФЗ от 24 июля 2008 года). Этим законом определены задачи и функции фонда, а также пределы его полномочий как по передаче земельных участков, так и по иным действиям. Безусловно, фонд осуществляет определенную политику при предоставлении земельных участков в различных регионах, поэтому в любом случае регион – будь то Санкт-Петербург или Ленинградская область – не являются исключительными в данном случае, то есть мы стараемся проводить политику, основанную на равных условиях. Приоритетным направлением деятельности фонда является создание условий для застройщика, чтобы он мог быстро, качественно построить жилье, в первую очередь эконом-класса, в соответствии с теми параметрами, которые установил Минрегион.

– Как будет реализовываться политика по стимулированию строительства объектов эконом-класса?

– В последнее время достаточно серьезной частью работы фонда стало обеспечение строительства жилья на земельных участках, которое давало бы возможность людям с низким доходом, нуждающимся

в жилье, реализовать свое право на приобретение такого жилья по низким ценам. Поскольку фонд является крупной организацией, то ему проще договариваться с естественными монополиями по поводу возможностей подключения к различным рода сетям и коммунальной инфраструктуре объектов капитального строительства, которые возводятся на земельных участках фонда. Кроме того, в настоящее время фонд является держателем большого банка проектной документации объектов повторного применения. Застройщик, приобретая земельный участок у фонда, может рассчитывать на помощь в общении с естественными монополиями, а также может пользоваться банком проектов фонда. Когда мы выставляем земельный участок на аукцион, мы оцениваем, насколько привлекателен земельный участок для застройщика. Если земельный участок достаточно велик, а мы в первую очередь делаем ставку на крупные участки, предоставляемые для комплексного освоения, и понятно, что он не очень привлекателен для застройщика, мы можем помочь ему в организации подключения к сетям, а в ряде случаев оплатить застройщику стоимость такого подключения или технологического присоединения. В бюджете фонда под эти цели предусмотрены средства, которые мы готовы каждый год направлять на такие цели. Мы сами заключаем договоры с естественными монополиями и затем по этим договорам передаем права застройщику. Если застройщик «плохо себя ведет», затягивает сроки строительства (а сроки достаточно сжатые), он обязан по соглашению с фондом вернуть нам вложенные деньги.

– Такие случаи уже были?

– Нет, пока нам довелось работать только с добросовестными застройщиками.

ми. Но хоть судебный прецедент пока не создан, фонд занимает твердую позицию по всем вопросам, начиная с получения земельного участка, который находится в федеральной собственности, и заканчивая освоением земельных участков по договорам аренды. Поскольку фонд является институтом развития, мы становимся своего рода первопроходцами в деле передачи земель для жилищного строительства. В 2011 году был принят ряд законов, которые предусматривали возможность передачи фондом земельных участков кооперативам для строительства жилья эконом-класса. Эту землю фонд передает на безвозмездной основе, по договорам срочного пользования, а впоследствии такая земля оформляется в собственность граждан – членов кооператива. Такие кооперативы могут формироваться молодыми учеными, врачами, учителями и другими гражданами, нуждающимися в улучшении жилищных условий.

Что касается деятельности фонда в Ленинградской области, то здесь были успешно реализованы два участка под строительство в Колтушском районе, селе Павлово; в марте текущего года фондом был презентован большой земельный участок с проектом жилой застройки в поселке Сертолово Всеволожского района, но пока этот объект только готовится к выставлению на торги. Торги должны были состояться в конце марта, но были перенесены из-за того, что фонд сейчас вводит ряд новых квалификационных требований к застройщикам.

– Что важнее для фонда – выставлять подготовленный земельный участок по максимальной цене или быстро выводить на рынок большие массивы?

– Мы придерживаемся дифференцированного подхода. Там, где мы видим, что выставленный на аукцион земельный участок вызовет значительный интерес, мы можем его раньше выставить на торги и уже в процессе его освоения помогать застройщику решать вопросы подключения к сетям. В тех случаях, когда участок проблемный, находится далеко от населенного пункта, мы стараемся сделать конечный продукт, предварительно подготовить участок, но и такие торги не всегда проходят успешно.



справка

➔ Максим Бархатов окончил Государственный университет по землеустройству в 1997 году по специальности «юриспруденция», специалист по земельному, градостроительному и гражданскому законодательству (сфера прав на недвижимость и сделок с ним). Участвовал в разработке отдельных положений Земельного кодекса РФ, проектов ряда федеральных законов, в том числе «О землеустройстве», «О государственном земельном кадастре» и др. Соавтор и руководитель авторского коллектива одного из первых научно-практических комментариев к Земельному кодексу РФ, вышедшему в издательстве «Юрайт» в 2002 году, а также автор ряда публикаций в юридических СМИ.

кстати

➔ Фонд РЖС ведет активную работу по привлечению инвестиций в жилищное и иное строительство на земельных участках, вовлекаемых фондом в оборот на основании Федерального закона «О содействии развитию жилищного строительства». В 2012 году Фонд РЖС реализовал на торгах 62 земельных участка общей площадью 2672 га под жилье эконом-класса, в том числе малоэтажное. Всего в течение года Фонд РЖС вовлек в оборот 262 участка общей площадью 9148 га в 70 субъектах РФ. Застроиться жильем должны 215 участков общей площадью 7992 га.

НОВОСТИ

Требования к участникам

В Федеральный закон от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» внесены изменения, предусматривающие установление квалификационных требований к участникам аукционов Фонда РЖС. Методические рекомендации по оформлению документов для участия в проводимых Фондом РЖС аукционах, а также примерные формы (образцы) документов размещены на официальном сайте Фонда РЖС в сети Интернет (www.fondrgs.ru) в разделе «Аукционы. Порядок оформления документов для участия в аукционах Фонда РЖС».

Фонд РЖС выставил на торги участки в Новгородской области под проекты КОТ

Фонд РЖС выставил на торги право на аренду двух участков площадью 75,34 и 7,9 га в деревне Сидорково Новгородской области. Земля предназначена для комплексного освоения в целях жилищного строительства. Аукционы состоятся 28 июня 2013 года, прием заявок прекращается 26 июня. Начальная цена земельного участка площадью 75,34 га составляет почти 1,3 млн рублей, а шаг аукциона – 60 тыс. рублей. Срок договора аренды составляет 6 лет со дня

подписания акта приема-передачи объекта. Начальная цена участка площадью 7,9 га составляет 83 тыс. рублей, шаг аукциона – 4 тыс. рублей, срок договора аренды – 3 года. На участках должны быть реализованы проекты малоэтажной застройки. Минимальный объем общей жилой площади обозначен в размере 67 тыс. кв. м. При этом доля эконом-класса должна составлять не менее 75%. Земельные участки находятся в юго-западной части Новгородского района, на расстоянии 20,5 км от центра Великого Новгорода. Вблизи расположены деревня Сидорково, река Веронда, лесной массив, проходит автодорога федерального назначения А-116 (Великий Новгород – Псков).

Потянуло на тепленькое

Ксения Кибич / Эксперты отмечают увеличение спроса на теплые полы в загородных поселках Ленинградской области. При этом доля загородного потребления по сравнению с городским по-прежнему мала. ➔



Фото: Нина Виноградова



Количество производителей теплых полов не становится больше, меняется, скорее, число игроков, перепродающих данную продукцию

Фишка и бонус

По данным исследования компании маркетинговых исследований полного цикла Discovery Research Group, более 80% потребительского спроса на теплые полы приходится на городские квартиры, остальной объем реализуется для загородной недвижимости.

Многие застройщики предлагают установку полов с подогревом в качестве дополнительного бесплатного бонуса, другие используют теплые полы как фишку проекта. Ряд строительных компаний готовы оказать услуги по оснащению дома по желанию заказчика за отдельную плату. Так, например, стоимость теплого пола площадью 5 кв. м оценивается в среднем в 2,5-3 тыс. рублей.

«Чаще всего застройщиками устанавливается водяной теплый пол. Это не требует больших затрат, в то же время позволяет установить меньшее количество батарей», – говорит Татьяна Рогачева, директор по маркетингу СТД «Петрович».

На рынке теплых полов Ленинградской области присутствуют многие веду-

щие российские и зарубежные производители, такие как Devi (Дания), Kima (Швеция), Thermo (Швеция), Ceilhit (Испания), «Теплолюкс» (Россия), Ensto (Финляндия), Nexans (Норвегия), Elektra (Польша), Easyheat (США) и др. При этом неизменным лидером на протяжении нескольких лет является российская компания «Теплолюкс», которая, по данным аналитиков, занимает более 50% рынка. Существенное отличие от многих других производителей – производственный процесс, который помимо изготовления кабеля включает производство терморегуляторов. Это одно из немногих российских предприятий, прошедших международную сертификацию TUV и поставляющее свою продукцию за рубеж.

«Количество производителей теплых полов не становится больше, меняется, скорее, число игроков, перепродающих данную продукцию. Причем речь не идет о представительствах и официальных дистрибьюторах. Поскольку данная продукция достаточно проста в монтаже и установке, то она продается практически во всех специализированных магазинах и строительных гипер-

маркетах», – говорит Максим Сидельников, директор по развитию финского представительства по продаже теплых полов.

От своего имени

Светлана Тюлькова, руководитель направления отделочных материалов СТД «Петрович», среди основных тенденций последних двух-трех лет на рынке теплых полов отмечает развитие торговыми сетями собственных товарных марок. Товары для них, как правило, производятся в Китае. Валентин Любомиров, руководитель отдела продаж компании «Стройхолдинг», подтверждает, что такое явление присутствует. «Но не обязательно речь идет именно о товаре, произведенном в Китае. Некоторые компании занимаются закупками готовых комплектов и последующей перепродажей сборного продукта под своей собственной торговой маркой», – уточняет господин Любомиров.

Существует два вида теплых полов: электрические и водяные. Последние перед первыми имеют преимущество в относительной изначальной дешевизне,

поскольку речь идет о прокладке системы водяных патрубков, по которым циркулирует горячая вода, но она имеет и существенный недостаток – вероятность затопления при механическом повреждении системы патрубков. Если говорить о недостатке электрического теплого пола, то это дополнительное потребление электроэнергии в вашем доме. «Принципиального нового в самом продукте не появляется, скорее новшества вносятся в сам технологический процесс или же производители запускают новые производственные линейки, замыкая тем самым на себе выпуск всех элементов своего продукта», – уверен эксперт.

Регионы догоняют

Как отметил Александр Батушанский, управляющий партнер консалтинговой группы «Решение», на сегодняшний день в общей региональной структуре на рынке теплых полов значительно представлены Москва, Московская область и Петербург и область. «Суммарно их доля составляет 40% из них 25% – Москва и область и 15% – Санкт-Петербург и область. В денежном выражении доля Москвы, Московской области и Санкт-Петербурга и области – 28 млн EUR. Соответственно, на регионы приходится 60%. В денежном выражении доля регионов составляет 42 млн EUR», – комментирует господин Батушанский. Однако, по мнению экспертов, в скором времени спрос резко возрастет и в регионах.

Согласно данным Росстата, объем российского рынка систем полового обогрева в 2012 году составил 106,6% к соответствующему периоду предыдущего года. Отмечается значительный рост продаж пленочного пола, в отличие от 2011 года, когда основной акцент на российском рынке был в сегменте электрического кабельного пола. На третьем месте по продажам находятся водяные теплые полы. Такая ситуация обусловлена ростом осведомленности населения относительно возможностей данного продукта по поддержанию комфорта в жилом помещении, а также постоянными инновациями на рынке.

цифра

106,6%

составил объем российского рынка систем полового обогрева в 2012 году к соответствующему периоду предыдущего года

Рынок полов по-прежнему стагнирует

Ксения Кибич / Рынок отделочных материалов предлагает множество разновидностей напольных покрытий для загородного рынка, отличающихся между собой не только по цвету, но и по конструктивному решению.

По мнению специалистов ООО «СМК», для устройства полов жилых комнат коттеджей обычно используют доски, щитовой паркет, паркетные клепки и другие сходные материалы.

«В коттеджах устанавливают либо толстый, с максимальным полезным слоем шпунтный паркет, либо массивную доску.

Массивная доска идеально вписывается в общую концепцию загородного дома с эстетической точки зрения, оптимально подходит для больших по площади помещений», – рассказывает Сергей Черныгин, руководитель представительства «ЭлитПаркет». Татьяна Рогачева, директор по маркетингу СТД «Петрович», уверена, если речь идет об элитных домах и коттеджах для круглогодичного проживания, то популярностью пользуется паркетная доска. «Что касается более бюджетного жилья (дачи, недорогие коттеджи «выходного дня»), здесь чаще используется

ламинат и шпунтованная доска. Паркетная доска толще и тверже, она чаще используется в премиум-сегменте и стоит дороже, чем другие покрытия», – уточнила госпожа Рогачева. Как отметили специалисты СТД «Петрович», на ламинат приходится около 30% рынка напольных покрытий Санкт-Петербурга и области. На сегодняшний день представлено большое разнообразие торговых марок ламината, в том числе и в ценовом диапазоне. Самыми популярными являются ТМ Kronostar и ТМ Kronospan 31, 32 класса. Заводы в России позволяют сохранить опти-

мальное соотношение «цена – качество» и поддерживают необходимый товарный запас. Что касается дорогого ламината 32, 33 класса, то здесь лидирующие позиции занимают немецкие торговые марки Tarkett, Egger и бельгийская ТМ Quick Step. В настоящее время дорогой ламинат 33 класса стоит от 700 рублей за 1 кв. м. Самый популярный ламинат 32 класса – от 500 рублей за 1 кв. м, 31 класс – от 300 рублей за «квадрат». Доля паркета и паркетной доски составляет около 5-7%. Здесь также лидером является ТМ Tarkett. Примечательно, что с ростом доходов населения

ламинат и паркетная доска отняли значительную долю рынка у линолеума. «Еще 10 лет назад ламинат завозился исключительно из-за границы и стоил приличных денег. На сегодняшний день крупные производители, например такие как Tarkett, Quick Step, открыли собственные заводы в России. Конечно, и импортный товар продолжает поступать на отечественный рынок, но доля его с каждым годом уменьшается. В среднем цены на зарубежный ламинат в среднем сегменте растут на 5-6% в год в зависимости от колебаний в курсе валют», – объясняет Сергей Черныгин.

Структура рынка напольных покрытий Санкт-Петербурга и Ленинградской области, %



Источник: СТД «Петрович»

Объекты долевого строительства будут проверять тщательнее

На рассмотрении Государственной Думы РФ находится законопроект о внесении изменений в Федеральный закон «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» и иные законодательные акты РФ (в части установления особенностей проведения государственного контроля в области долевого строительства многоквартирных домов, оснований проведения проверок и периодичности их проведения).

СРО НП «Строители Ленинградской области», как и другие региональные саморегулируемые организации, подготовила ряд предложений и рекомендаций в данный законопроект.

Федеральная законодательная инициатива исходила от руководителя рабочей группы партии «Единая Россия» по защите прав дольщиков, заместителя председателя Комитета Госдумы по безопасности и противодействию коррупции Александра Хинштейна. Он отметил, что данный законопроект разработан в соответствии с перечнем поручений президента страны по вопросам защиты прав дольщиков от 5 сентября 2011 года № Пр-2618 и п. 3 Плана подготовки нормативных правовых актов, направленных на усиление контроля за осуществлением долевого строительства и предотвращение социальных конфликтов от 2 июня 2012 года № ИШ- П9-3114.

Суть изменений

По словам Александра Хинштейна, новый законопроект направлен на предупреждение возникновения недобросовестных застройщиков во избежание появления новых обманутых дольщиков.

В пояснительной записке к тексту законопроекта Александр Хинштейн отмечает, что в новом законодательном акте предусматриваются изменения периодичности проведения плановых проверок, а также устанавливаются основания проведения плановых и внеплановых проверок. К отношениям, связанным с осуществлением контроля и надзора в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и проведением проверок, предлагается применять положения Федерального закона от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее – Федеральный закон от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ) при периодич-



Фото: Нина Крючкова



Новый законопроект направлен на предупреждение возникновения недобросовестных застройщиков во избежание появления новых обманутых дольщиков

Законопроект должен быть тщательно проработан и взвешен, чтобы от чрезмерных внеплановых проверок не страдали добросовестные застройщики

ности плановых проверок один раз в год вместо одного раза в 3 года, как это предусмотрено ч. 2 ст. 9 Федерального закона от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ, так как многоквартирный дом возводится в среднем за 1-2 года. При периодичности в 3 года деятельность застройщика, связанная с привлечением денежных средств участников долевого строитель-

ства для строительства многоквартирных домов, в том числе на предмет целевого использования данных денежных средств застройщиком, могла быть не проверена в плановом порядке. В ходе плановой проверки деятельности застройщика проверяются не только правоустанавливающие и разрешительные документы, дающие право вести такую деятельность, но и первичные бухгалтерские документы, регистры бухгалтерского учета, подтверждающие факты привлечения денежных средств граждан и расходования их на строительство объекта. Установленная Федеральным законом от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ периодичность проверок (один раз в 3 года) способствует тому, что застройщики избегают проверок уполномоченного контролирующего органа. «При возникновении каких-либо судебных споров, в случаях когда проверки деятельности застройщика не проводились, действия контролирующего органа или обращение к данному органу в целях

МНЕНИЕ



Денис Жуков,
депутат
Законодательного
собрания
Ленинградской
области:



– При участии всех крупных застройщиков Санкт-Петербурга и нескольких московских строительных компаний мы сейчас разрабатываем новый проект закона, который принципиально отличается от 214-ФЗ. Мы предлагаем ввести в России институт нотариата в том смысле, что нотариус станет полноправной стороной строительного процесса. Нотариус будет не только заверять все сделки по участию в долевом строительстве, но также собирать деньги с дольщиков и поэтапно передавать средства застройщикам в соответствии с ходом строительства.

защиты прав участников долевого строительства являются формальными и неэффективными. Принятие законопроекта будет способствовать повышению эффективности государственного контроля и надзора в области долевого строительства», – уверен Александр Хинштейн.

Предложения СРО НП «Строители Ленинградской области»

Национальное объединение строителей активно участвует в обсуждении нового законопроекта и готовит сводный документ с предложениями и рекомендациями по этому поводу. В настоящее время идет сбор предложений и рекомендаций из регионов – от саморегулируемых организаций на местах.

СРО НП «Строители Ленинградской области» также подготовила свод предложений и рекомендаций по этому поводу. Официальное письмо на имя президента НОСТРОЙ Ефима Басина было направлено 15 мая 2013 года.

«Поскольку законопроектом предлагается распространение положений Федерального закона от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ на государственный контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости,

КСТАТИ



Принятие и реализация Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» и иные законодательные акты Российской Федерации (в части установления особенностей проведения государственного контроля в области долевого строительства многоквартирных домов, оснований проведения проверок и периодичности их проведения)» не повлечет за собой необходимость выделения дополнительных бюджетных ассигнований из федерального бюджета.

то текст изменений в ст. 23 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ необходимо излагать в контексте с положениями Федерального закона от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ, в том числе в части обязательности наличия приказа (распоряжения) контролирующего органа на основании требования прокурора о внеплановой проверке с осуществлением процедур взаимодействия (согласования), предусмотренных Федеральным законом № 294-ФЗ», – говорится в первом пункте предложений СРО НП «Строители Ленинградской области».

«В рассматриваемом законопроекте необходимо учесть, что лица могут быть признаны пострадавшими не только от действий (бездействия) застройщика, но и от лиц, осуществляющих привлечение средств граждан на долевое строительство», – прокомментировал Владимир Кобзаренко, директор СРО НП «Строители Ленинградской области». Он также отметил, что в связи с тем, что проверке подлежат и застройщик, и лица, осуществ-

ляющие привлечение средств граждан, то «необходимо более четко определить, в каких случаях проверке подлежит сам застройщик и/или лицо, осуществляющее привлечение средств».

«Так как законопроект определяет, что субъектами проверки являются застройщики и лица, осуществляющие привлечение средств граждан для долевого строительства, то в Федеральном законе № 214-ФЗ необходимо установить понятие лица, привлекающего средства граждан для долевого строительства», – заключил Владимир Кобзаренко.

Он положительно оценивает законопроект, однако считает, что законопроект должен быть тщательно проработан и взвешен, чтобы от чрезмерных внеплановых проверок не страдали добросовестные застройщики и лица, осуществляющие привлечение средств граждан для долевого строительства. «Мы не должны «кошмарить» бизнес, а должны создавать лучшие условия для его работы», – уверен Владимир Кобзаренко.

МНЕНИЕ



Елена Киселева, депутат Законодательного собрания Санкт-Петербурга, руководитель общественной приемной Владимира Путина в Санкт-Петербурге:

– На мой взгляд, проблемы законодательства в области долевого строительства следует решать быстрее. Потому что 214-ФЗ в существующем виде и региональное законодательство не исключают возможности появления новых обманутых дольщиков. Недавно я была на встрече с профессионалами этого рынка и поняла, что сегодня я не готова вступить в долевое строительство, потому что нет гарантии того, что условия участия в нем не станут хуже. И поскольку уже пятый созыв Законодательного собрания и Санкт-Петербурга, и Ленинградской области работает второй год, а ситуация не меняется, считаю, что узел затягивается.

25 мая отметил 60-летие Николай Алексеевич Верзунов, генеральный директор муниципального казенного учреждения «Управление жилищно-коммунального хозяйства и технического обеспечения» МО Ггинское городское поселение Кировского муниципального района Ленинградской области

Уважаемый Николай Алексеевич!

Поздравляю Вас с 60-летним юбилеем! Желаю Вам успехов в ответственной работе, нацеленной на формирование благоприятных условий в жилищно-коммунальном хозяйстве Ггинского городского поселения. Уверен, что Ваш значительный управленческий опыт поможет в решении этой и других задач организации. Крепкого здоровья, семейного благополучия, удачи во всех начинаниях и реализации намеченных планов!

Директор СРО НП «Строители Ленинградской области»
В.Б. Кобзаренко

В мае отмечают десятилетие две организации – члены СРО НП «Строители Ленинградской области» – ООО «ЮА» и ООО «Свет»

Уважаемые партнеры, поздравляю вас с 10-летним юбилеем!

10 лет на строительном рынке – это хорошее начало! От всей души желаю вашим коллективам не останавливаться на достигнутом, а также уверенно идти вперед, навстречу новым свершениям. Успехов в работе, здоровья, новых планов и идей!

Директор СРО НП «Строители Ленинградской области»
В.Б. Кобзаренко



ПОДПИСНОЙ ИНДЕКС
78774

- Подписку можно оформить, не покидая рабочего места, и через подписные каталоги
- **ООО «СЗ» «Прессинформ»:** тел. 335-97-51, 786-50-08, e-mail: zajavka@crp.spb.ru
- **Каталог российской прессы «Почта России»** – через свое почтовое отделение

Для оформления на 12 месяцев
РЕДАКЦИОННОЙ ПОДПИСКИ
необходимо выслать заполненный подписной купон в адрес редакции по тел./факсу: (812) 458-03-40, по e-mail: podpiska@stroypress.ru

Название фирмы _____

Адрес доставки с индексом _____

Адрес отправки бухгалтерских документов (письмом по почте) _____

Юридический адрес с индексом _____

КПП _____ ИНН _____

Телефон _____ Факс _____

E-mail _____

Ф.И.О. контактного лица _____

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2013 г.											
2014 г.											

М.П.

Предлагаем вам рассмотреть различные варианты редакционной подписки

№ п/п	Наименование	Цена на 1 мес.	Цена на 6 мес.	Цена на 12 мес.	Кол-во	№ п/п	Название	Скидка, %
1	Газета «Строительный Еженедельник»	495,00	2 970,00	5 940,00		1	1-2	
2	Газета «Строительный Еженедельник» Ленинградская область»	180,00	1 080,00	2 160,00		2	от 3	5%
3	Газета «Строительный Еженедельник» и газета «Строительный Еженедельник, Ленинградская область»	567,00	3 402,00	6 804,00		3	от 10	10%
						4	от 20	15%
						5	от 30	20%

Контактный тел./факс 458-03-40

РЕКЛАМА

5 июня
Владислав Иванович ГОЛИКОВ,
глава администрации г. Сосновый Бор
Ленинградской области

8 июня
Александр Валентинович КУЗНЕЦОВ,
вице-губернатор Ленинградской области
по внешним связям

20 июня
Владимир Иванович ПЕРЕГУДА,
директор Ленинградской АЭС

Более полный список по Ленинградской области смотрите на сайте www.asninfo.ru

РЕКЛАМА

Фотостудия АСН

фотосъемка объектов недвижимости и действующих стройплощадок

выездные фотосессии с оборудованием

заказ фотоотчетов деловых мероприятий строительной отрасли

event-фотосъемка

фотоархивы деловых мероприятий

asninfo.ru
(812) 458-03-40

РЕКЛАМА

Владислав Голиков: «От развития ядерной энергетики Сосновому Бору не уйти»

Татьяна Крамарева / Сосновоборский городской округ – уникальное муниципальное образование в Ленинградской области. Ни в каком другом населенном пункте 47-го региона нет такой концентрации наукоемких производств, в частности в сфере производства энергии, и научно-исследовательских организаций. О сегодняшнем развитии Сосновоборского городского округа и его перспективах рассказал глава администрации муниципального образования Владислав Голиков. ➔

– Владислав Иванович, каковы приоритетные направления социально-экономического развития округа в нынешнем году?

– Многие наши муниципальные программы связаны с содержанием существующего имущества или капитальным ремонтом на уровне поддержания в надлежащем состоянии. В качестве программы развития будут реализовываться мероприятия, ориентированные на дополнительные поступления в бюджет от предприятий «Росэнергоатома». В частности, предполагается реконструкция муниципальной котельной, строительство дорог, капитальный ремонт лифтов, строительство детского сада и Ледового дворца.

– Ранее вы заявляли, что новая котельная будет запущена уже осенью. Как продвигаются работы?

– Мы в середине пути. По муниципальному контракту определен проектировщик – это компания «Прогресс», которая уже фактически заканчивает проектные работы по реконструкции котельной. Остается только оформление документов. Часть котельной, подлежащую модернизации, мы предоставили в концессию одной из дочерних компаний ОАО «Концерн «Росэнергоатом», поскольку в бюджете средства на эти работы отсутствуют. Согласно 94-ФЗ муниципальное образование не может выполнять такие виды работ и проводить соответствующие конкурсы. Поэтому мы приняли совместное с Росэнергоатомом решение о передаче части оборудования в концессию, чтобы инвестор мог опережающими темпами осуществлять модернизацию и реконструкцию, минуя конкурсные процедуры 94-ФЗ. Затем последует возмещение средств через механизмы концессии. По этой схеме мы



Фото предоставлено пресс-службой администрации ЛАЭС и ЛАЭС-2

и действуем. Часть котельной, подлежащая реконструкции, уже разобрана. Очищена площадка, заказаны котлы – их изготовят на подмосковном заводе компании «Луч». Уже в мае начнется монтаж оборудования.

– Что наиболее значимо для Соснового Бора с точки зрения долгосрочных муниципальных целевых программ?

– Первая – это программа капитальных ремонтов муниципальных учреждений: образования, дошкольного образования,

культуры и т. д. Вторая, достаточно важная часть программ связана с дорожным хозяйством. Это и ремонты дорог, и установка соответствующих знаков, и обеспечение безопасности дорожного движения.

Есть переходящие объекты, которые необходимо сдать в эксплуатацию в нынешнем году. Так, мы должны достроить пешеходный мост через реку Коваши, строительство которого объемом финансирования 30 млн рублей началось в прошлом году. По совместной с «Росэнергоатомом» программе будет реконструирован ряд

пришкольных спортивных площадок – так называемые спортивные ядра, куда входят футбольное поле, беговые дорожки, сектор для прыжков, волейбольные и баскетбольные площадки и т. д. Характерно, что типовая проект на таких объектах неприменим в силу зажатости территории внутри квартала.

Очень важна программа капитальных ремонтов жилищного фонда. В нынешнем году из бюджета будет финансироваться замена лифтового оборудования. Надеемся, что соответствующая программа продолжится и на региональном уровне – мы планируем в ней участвовать.

Намечено и финансирование муниципальной программы капитальных ремонтов инженерных систем.

– Планируете ли участвовать в программе капитальных ремонтов, финансируемой Фондом содействия реформированию ЖКХ?

– К сожалению, по объективным причинам в 2013 году нам не удастся поучаствовать в этой программе. Но сейчас приняты, напомним, очередные поправки в Жилищный кодекс, в том числе в части финансирования капитальных ремонтов. И мы участвуем активно в работе по установлению платы за капремонт для собственников жилья. К этой программе сейчас много претензий. Возникают вопросы и о сумме отчислений, и о порядке определения очередности ремонта. Правительство Ленинградской области сейчас формулирует свои предложения по этому поводу. Думаю, до конца года все станет понятно, и мы обязательно включимся в эту программу – в моем понимании, она очень важна. Хотя Сосновый Бор – город молодой, многие инженерные системы уже, к сожалению, достаточно изношены.

– Есть ли предложения от инвесторов по реализации энергоэффективных проектов? Как вообще реализуются в Сосновом Бору программы энергоэффективности?

– 30% жилых зданий в нашем округе обеспечены узлами учета как по горячему водоснабжению (отоплению), так и по холодному водоснабжению. Приборы учета установлены и на всех объектах муниципальной сферы. Мы испытали определенные сложности в январе 2012 года, когда начали переходить на расчет коммунальных платежей населения в соответствии с постановлением Правительства РФ № 354 («О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»). Это же постановление вызвало бурю эмоций в нынешнем году в связи с массовым переходом на новые принципы расчета. В начале прошлого года жители Соснового Бора просто отказывались участвовать в программах энергосервиса. Сейчас мнение населения по этому вопросу поменялось, поскольку после установки узлов учета люди стали платить меньше. Но сложность в том, что по закону, если собственники жилья проголосовали против установки прибора учета, эти расходы ложатся на монополистов. А коммунальным предприятиям Соснового Бора это бремя не по силам. Необходимы инвестиции, однако механизм их возврата с учетом сдерживания тарифного регулирования нам не очень понятен.

Возможно, мы введем норматив на установку приборов учета. По нашим подсчетам, в среднем для собственников тариф составит 1 рубль с 1 кв. м.

– Какие проблемы в сфере ЖКХ округа вы оцениваете как наиболее острые? Например, какой процент составляют потери в муниципальных сетях теплоснабжения?

– Сверхнормативные потери в сетях, конечно, есть, но они существенно ниже

мнение



Игорь Ивков, главный инженер проекта ОАО «Санкт-Петербургский научно-исследовательский и проектно-конструкторский институт Атомэнергопроект»:

➔ – Сейчас конструктивный диалог существует между всеми участниками процесса сооружения станции, включая заказчика, инвестора, генподрядчика и генпроектировщика. Под руководством филиала

ОАО «Концерн Росэнергоатом» в лице строящейся АЭС ход строительства соответствует директивным срокам утвержденного графика сооружения.

В 2013 году в задачи ОАО «СПбАЭП», во-первых, входит корректировка технического проекта первой очереди ЛАЭС-2 в соответствии со всеми решениями, принятыми после утверждения проекта Главгосэкспертизой, и соответствующая корректировка сводного сметного расчета. Во-вторых, институт должен обеспечить выпуск рабочей документации по первому пусковому комплексу на ЛАЭС-2. Сегодня рабочая документация обеспечивает требуемый темп сооружения зданий и монтажа оборудования на площадке ЛАЭС-2. Тематический план выполнения строительно-монтажных работ на 2013 год был обеспечен рабочей документацией.

ОАО «СПбАЭП» осознает огромную ответственность, возложенную на него в части проектирования ЛАЭС-2, поэтому ни передача функций, ни увеличение объема работ на предприятии в целом никак не повлияли на оценку значимости проекта ЛАЭС-2 для компании. ЛАЭС-2 станет первой в серии станций, сооружаемых по нашему проекту «АЭС-2006» (Балтийская АЭС в Калининградской области, Белорусская АЭС в Островце). Кроме того, под названием MIR.1200 проект представлен российско-чешским консорциумом на тендер по достройке АЭС «Темелин» в Чехии. Интерес к проекту высок и среди потенциальных партнеров Госкорпорации «Росатом» за рубежом.

Экономика и инвестиции в Сосновоборском городском округе



Структура доходной части бюджета Сосновоборского городского округа в 2012 году, %



Источник: администрация Сосновоборского городского округа



средних по области. Мы стараемся поддерживать сети в надлежащем состоянии, и пока это удастся. Скорее, проблемы нашего жилищно-коммунального хозяйства связаны с организацией работ, кадровым дефицитом, особенно в среднем звене. Мы идем по пути создания единой диспетчерской службы в городе, чтобы была возможность отследить прохождение каждой заявки. Хоть управляющих компаний у нас три, но, к сожалению, люди жалуются на то, что не всегда можно найти правду. Людей раздражает, что приходится звонить по 10 номерам телефонов, чтобы узнать, почему что-либо не сделано и когда это будет исправлено.

Очень важна сегодня работа по раскрытию стандартов информации. Отношение жителей к ЖКХ изменилось достаточно серьезно. Если раньше люди жилищно платили просто потому, что должны были это делать, теперь они хотят знать, на что были потрачены их деньги.

Много внимания уделяем созданию советов многоквартирных домов, поскольку в современных условиях воздействие на управляющие компании – работа самих собственников жилья, для которых законодатель прописал соответствующие механизмы. Конечно, не всегда эти новшества воспринимаются населением адекватно. Люди часто говорят: «Вы власть, вот и работайте». Но в современных условиях жилищно-коммунального хозяйства, к сожалению, работать по-старому просто невозможно. В отделе ЖКХ администрации городского округа 5 специалистов, а домов в Сосновом Бору 400.

Как вы оцениваете состояние строительного комплекса в округе?

Проблемы прошлого и позапрошлого года на площадке ЛАЭС-2 сегодня решены в полной мере. На протяжении первых месяцев нынешнего года строительство этого крупного объекта идет четко по плану. Кроме того, строится институт ФСБ, скоро должен быть введен в эксплуатацию объект для флота.

Если говорить о жилищном строительстве, у нас по государственному заказу строится 140-квартирный дом для внутренних войск. До 2014 года должен быть введен жилой комплекс на 2 тыс. квартир.

Какова в округе ситуация с градостроительными документами?

У нас все это уже давно утверждено: и генплан, и правила землепользования и застройки. Более того, ПЗЗ мы уже фактически несколько раз поменяли. Вовсю разрабатывается планировочная документация. Особенно это касается тех микрорайонов, где в старые времена земля была предоставлена под огороды, а теперь граждане стремятся построить там дачи. Проекты планировки территории участники садово-огородных товариществ выполняют за счет собственных средств. Один такой проект (Восточного микрорайона) уже утвержден, еще четыре на выходе. На комиссии по градостроительству мы уже одобрили эскизы, теперь предстоят публичные слушания и последующее утверждение проектов планировки.

А какие отрасли, на ваш взгляд, наиболее перспективны для обеспечения стабильности в экономике Соснового Бора?

Мне кажется, что наиболее правильно диверсифицировать экономику муниципалитета в развитии инноваций, близких к ядерной энергетике. Уникальные разработки есть и в НИИ, и на предприятиях атомной отрасли. Однако в силу того, что эти структуры сконцентрированы на основном виде деятельности, возможность внедрять инновации, доводить их до стадии малого производства есть не всегда. Здесь-то и могут подключиться менее крупные компании, которые помогали бы реализовывать эти идеи. Сейчас мы задумались о создании технопарка для таких структур, взаимодействуем в этом направлении с региональной властью. В любом случае от развития ядерной энергетики Сосновому Бору не уйти.

визитная карточка

Сосновый Бор – самый молодой город российского Северо-Запада: в нынешнем году он отметил свое 40-летие. Это также один из самых красивых городов Ленинградской области: проектировщикам удалось вписать его жилые кварталы в романтический ландшафт побережья Финского залива. Округ расположен на юго-западе Ленинградской области, в 80 км от Санкт-Петербурга. Основным направлением в промышленности Сосновоборского городского округа является производство, передача и распределение электроэнергии, газа, пара и горячей воды. В 2012 году удельный вес этой отрасли в экономике округа превысил 55%. Значимыми также являются строительная отрасль (12,9% в общем обороте крупных и средних предприятий округа по итогам 2012 года) и наука (7%). Активно развиваются транспорт и связь. Сосновый Бор известен как город, в непосредственной близости к которому располагается Ленинградская атомная станция (ЛАЭС) – филиал ОАО «Концерн «Росэнергоатом». Здесь же находятся мощные строительные и научно-исследовательские организации: НИТИ им. А.П. Александрова, НИИ оптико-электронных приборов и систем, Радиевый институт им. В.Г. Хлопина, холдинг «ТИТАН-2» и др. Всего в округе действуют более 500 предприятий различной направленности и форм собственности. По результатам 2012 года оборот крупных и средних организаций округа составил без малого 51 млрд рублей. Для сравнения, в 2010 году этот показатель был равен 54,9 млрд рублей, а в 2011 году – почти 57,5 млрд рублей. Объем отгруженных товаров собственного производства, а также выполненных собственными силами услуг и работ в 2012 году достиг 43,55 млрд рублей – это на 13,8% меньше аналогичного показателя 2011 года. Инвестиции в основной капитал крупных и средних организаций превысили в прошлом году 31 млрд рублей. При этом 98% в общем объеме составили инвестиции в производственные виды деятельности. Основным инвестором традиционно остается ОАО «Концерн «Росэнергоатом».

На карте представлены следующие объекты:

- 1 – ОАО «НИИ оптико-электронного приборостроения»
- 2 – Собор Божией Матери «Неопалимая купина» – редкий образец экспериментального неоконструктивизма
- 3 – ЛАЭС-1
- 4 – строящаяся ЛАЭС-2

МНЕНИЕ



Владимир Харенков, первый заместитель генерального директора ОАО «Метрострой»:



Сейчас строительство ЛАЭС-2 находится в самой активной фазе. После зимнего периода, когда погодные условия ограничивали ведение некоторых работ, в частности укладку бетона, наконец появилась возможность увеличения темпов строительства и развертывания фронта работ на всех участках. Силами Метростроя сегодня сооружаются здания ядерного острова энергоблока № 1, градирни № 1 и 2. До конца года мы планируем закончить сооружение градирни № 2 в основных конструкциях. Продолжаются работы по строительству зданий ядерного острова энергоблока № 1. В целом Метрострой работает на 17 объектах. На наш взгляд, на строительстве ЛАЭС-2 появилась системность, что очень важно при работе на таком крупном и ответственном объекте. На строительстве ЛАЭС-2 сейчас работает очень опытный генподрядчик. Конечно, это повлияло на ход работ в лучшую сторону. Разделение функций генподрядчика и генпроектировщика – это нормальная практика любого строительства. ОАО «СПбАЭП», совмещающая эти две совершенно разные функции, было поставлено в очень сложные условия. И со стороны Росатома было принято совершенно правильное и своевременное решение привлечь к строительству корпорацию «Спецстрой России».

МЕТАЛЛОКОНСТРУКЦИИ от ЗАО «Промцентр»:

- балки, фермы
- сейсмостойкие кабельные короба
- технологические модульные станции под ключ
- блочно-щитовые укрытия для магистральных газоперекачивающих турбин
- трубопроводы под все виды контроля и др.

Сосновоборское ЗАО «Промцентр» входит в состав строительного холдинга «Энергоатоминжиниринг», г. Москва.

Работаем в России и за рубежом. Наши кабельные электротехнические короба знают даже в Иране на Бушерской АЭС.

В этом году нам исполняется 45 лет!

АДРЕС:

188540, Ленинградская обл., г. Сосновый Бор, ул. Копорское Шоссе, 68, а/я Э
Тел.: 8 (81369) 2-49-90, 2-19-00. E-mail: Sb-promcentr@yandex.ru, www.energo-holding.ru



**ЦЕНТР
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
ЭКСПЕРТИЗЫ**

НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА

- негосударственная экспертиза проектной документации в полном объеме или отдельных разделов, а также результатов инженерных изысканий;
- проверка сметной стоимости проектов;
- бесплатные консультации;
- индивидуальная стоимость и сокращенные сроки проведения экспертизы;
- высококвалифицированные эксперты;
- экспертиза объектов, предполагаемых к строительству на всей территории РФ;
- уникальная услуга – выдача разрешения на строительство вместе с заключением экспертизы в режиме единого окна.

Свидетельство об аккредитации № 47-3-5-086-10 выдано Минрегионом РФ 13.10.2010

191023, Санкт-Петербург,
ул. Зодчего Росси, 1/3, 5 подъезд
Тел.: +7 (812) 710-48-55, 576-16-30
info@spbexp.ru

www.spbexp.ru



**MANTA
RAY®**

Грунтовые анкерные системы

ГРУНТОВЫЕ АНКЕРЫ

ООО «ТПК»

Санкт-Петербург, Богатырский пр., д. 18, корп. 2, оф. 205

Тел. (812) 329-88-67, 324-97-55,

e-mail: sale@tpk-stroy.ru, www.tpk-stroy.ru

ЗА 30 МИНУТ

**УСТАНОВКА
АНКЕРА**

ПРЕИМУЩЕСТВА АНКЕРОВ MANTA RAY

- 1 Быстрая и простая установка анкера за 30 мин.
- 2 Немедленная проверка несущей мощности
- 3 Низкая стоимость по сравнению с традиционно применяемыми видами анкеров

