



газета выходит при информационной поддержке Администрации Ленинградской области

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

www.asninfo.ru

ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

сентябрь
2013 года



ЛенОблСоюзСтрой

Союз строительных организаций Ленинградской области

Интервью

Сергей Левашов, координатор проекта «Твой новый дом»:

«Наша цель – содействии расселению аварийных домов», стр. 9



Обзор

Усиливающаяся конкуренция на рынке строящегося жилья Петербурга и ближайших пригородов вынуждает застройщиков придумывать акции для привлечения покупателей.



Территория распродаж, стр. 19



Снова в школу

В сентябре в Ленобласти открылись сразу две школы – в Подпорожье и поселке Кузнечное. Еще одна школа была заложена в Кудрово. (Подробнее на стр. 3, 8) ➔

Св-во № 0906.02-2013-7813029792-С151 от 10.01.2013 г.
С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте www.ortistroy.ru

«СОСНОВАЯ ГОРКА»
жилой квартал

пос. Мичуринское
5 минут от горнолыжных курортов пос. Коровицыно

- ♦ центральные инженерные коммуникации
- ♦ развитая инфраструктура (поликлиника, школа, дет. сад) рядом с озером
- ♦ срок сдачи III очереди - II кв. 2014 года
- ♦ ФЗ - 214
- ♦ малоэтажное строительство жилых домов по технологии VELOX

КВАРТИРЫ с отделкой под ключ от 1 200 000

ОРТИС
www.ortistroy.ru

+7(812)645-1047
+7(812)975-0332

РЕКЛАМА

Строительная корпорация
ЛенСтройДеталь

Производим • Продаем
Диаметр от 3 до 25 мм

Сварные • Кладочные
Арматурные

АСА
Сетки
Любых линейных размеров

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

РЕКЛАМА

Общество с ограниченной ответственностью

АРХИТЕКТУРА

отмечает 10-летний юбилей работы в изыскательской отрасли!

- топографо-геодезические
- кадастровые
- инженерно-геологические работы

Приглашаем к деловому сотрудничеству на территории Ленинградской области.

Работы на объектах, расположенных во Всеволожском районе, выполняются со скидкой.

Новый адрес: 188640, Ленинградская область, г. Всеволожск, Всеволожский пр., д. 41, офис 3, 3-й этаж, тел./факс: 8 (81370) 28-304, моб. тел.: +7 (921) 985-61-69, e-mail: archgeo@mail.ru

Свидетельство СРО 01-И-0152-3 от 21.09.2012

РЕКЛАМА

Общество с ограниченной ответственностью

«ЭКСПЕРТ ПРОЕКТ»

Проводит экспертизу

- Проектной документации
- Результатов инженерных изысканий
- Проверку достоверности сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта

В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации

Соблюдение договорных сроков
Гибкая система расчетов
Высокий профессионализм

195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д. 68, лит. А, офис 401
Тел.: (812) 242-81-01, 242-81-02
http://spb-exp.ru e-mail: info@spb-exp.ru



www.cds.spb.ru

Тел.: +7 (812) 320-12-00



РЕКЛАМА



ЖК «Новое Мурино»



ЖК «Кантеле»



ЖК «Северные высоты»



ЖК «Дюна»



ЖК «Муринский посад»

ГК «ЦДС» – одна из ведущих компаний строительного рынка Санкт-Петербурга и Ленинградской области

Приобретение квартир и предоставление рассрочки осуществляется посредством вступления в ЖСК и уплаты взносов. Подробная информация о вступлении в ЖСК в отделах реализации. С информацией о застройщике и о проекте строительства можно ознакомиться на сайте cds.spb.ru

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ

Издательство:
ООО «Издательство «Регион»

Адрес редакции:
Россия, 194100, Санкт-Петербург,
Кантемировская ул., 12
Тел./факс +7 (812) 605-00-50
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»
Пахомовский Ю.В., вице-губернатор Ленинградской области по ЖКХ и ТЭК
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 Горборюкова, Алексей Гриб, Сергей Дмитриев, Никита Крюков, Татьяна Кранарева

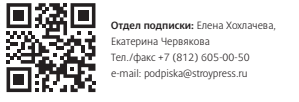
Директор по PR: Татьяна Полякова

PR-менеджер: Елена Жигунова
e-mail: pr@stroypress.ru

Технический отдел: Дмитрий Неждов
e-mail: admin@stroypress.ru

Отдел рекламы: Серафима Редто (руководитель), Ольга Бинь, Валентина Бортикова, Елена Савоскина, Екатерина Шведова

Отдел дизайна и верстки:
Елена Саркисян, Роман Архипов



Отдел подписки: Елена Хохлачева, Екатерина Червякова
Тел./факс +7 (812) 605-00-50
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», «Личное дело», «Точка зрения», «Экскурсия на предприятие», 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 ежемесячно (специальски – по отдельному графику).

Типография:
ООО «Парголово типотрафия»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113
Тираж 6000 экземпляров
Заказ № 164
Подписано в печать 30.09.2013 в 17.00

		
СТРОИТЕЛЬ ГОДА Лучшее профессиональное СМИ (лауреат 2003 и 2006 гг.)	КАИССА Лучшее электронное СМИ, освещающее рынок недвижимости, по версии конкурса КАИССА 2009 г.	АФИНА Лучшее СМИ, освещающее вопросы загородного рынка (лауреат 2011 г.)
		
ЗОЛОТОЙ ГВОЗДЬ Лучшее специализированное СМИ (номинант 2004–2007 гг.)	CREDO Лучшее СМИ, освещающее российский рынок недвижимости (лауреат 2011 г.)	

Снова в школу

Ольга Фельдман / В начале сентября губернатор Александр Дрозденко дал старт торжественным мероприятиям, посвященным Дню знаний, открыв сразу две школы – в Подпорожье и пос. Кузнечное Приозерского района.

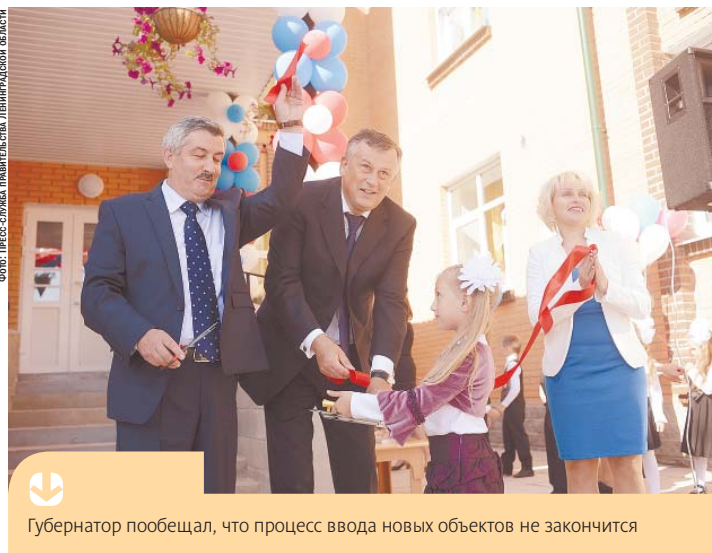
Строительство средней школы № 3 в Подпорожье велось полтора года. Как сообщила пресс-служба правительства Ленобласти, всего к началу нового учебного года в Ленинградской области отремонтировано 271 образовательное учреждение, в том числе аварийная школа в пос. Колтуши Всеволожского района, позаботиться о которой обещал лично Александр Дрозденко.

Выступая на торжественной линейке, глава региона рассказал, что на строительство новой школы, одной из лучших в области, было выделено 355 млн рублей из областного бюджета. В ходе выполнения работ возникли дополнительные расходы, и подрядчик – ОАО «ПО «Баррикада» (ОАО «ЛСР. Железобетон – Северо-Запад») – вложил около 40 млн рублей собственных средств.

Школа оборудована по самым современным образовательным стандартам. В новом здании школы будут функционировать 25 учебных кабинетов, 2 спортивных зала, 2 библиотеки с книгохранилищем, современный лингафонный кабинет, швейная, столярная и слесарная мастерские, кабинет домоводства, игровая для учащихся начальной школы.

В пяти кабинетах размещены интерактивные доски и мультимедиапроекторы. Во всех кабинетах оборудовано компьютерное рабочее место учителя, будет обеспечен доступ к сети Интернет. Кабинеты физики, химии, биологии оснащены современным оборудованием для проведения опытно-экспериментальных работ. Оборудованы 2 волейбольные и 2 баскетбольные площадки, стадион с покрытием и трибунами, места для подвижных игр учащихся начальной школы.

Губернатор пообещал, что на этом процесс ввода новых объектов не закончится. В настоящее время в пос. Вознесенье Подпорожского района строится школа на 350 мест, готовится проектно-смет-



Губернатор пообещал, что процесс ввода новых объектов не закончится

ная документация на строительство Подпорожской школы № 4.

Строительство школы на 350 мест в пос. Кузнечное Приозерского района началось в феврале 2012 года. Для этих целей было выделено более 405 млн рублей, в том числе из областного бюджета – более 322 млн рублей. Строительные работы осуществляло ООО «Меликонполар – Строительная Компания № 2».

До настоящего времени в Кузнечном функционировала школа, состоящая из двух зданий 1961 и 1977 годов постройки. Одно из них находилось в аварийном состоянии, второе не отвечало современным требованиям к организации учебного процесса, в том числе санитарным требованиям по площадям и набору помещений, и противопожарным требованиям – по плани-

ровке. Реконструкция зданий была признана нецелесообразной, и правительство области приняло решение о строительстве новой современной школы на месте существующих зданий.

Александр Дрозденко поблагодарил строителей, местную администрацию и коллектив школы за то, что они сделали все возможное, чтобы закончить строительство объекта в рекордный срок.

В новом здании школы будут функционировать 22 учебных кабинета, спортивный зал, библиотека с читальным залом на 36 мест и книгохранилищем, швейная, столярная, слесарная мастерские, класс кулинарии, комната для рекреации учеников. Семь учебных кабинетов оснащены интерактивной доской, мультимедиапроектором. Во всех кабинетах на рабочих местах учителей установлены компьютеры. В школе оборудован современный лингафонный кабинет. Кабинеты физики, химии, биологии оснащены оборудованием последнего поколения для проведения опытно-экспериментальных работ. Во всех учебных кабинетах обеспечен доступ к сети Интернет. Построены волейбольная и баскетбольная площадки, стадион с современным покрытием и трибунами, места для подвижных игр учащихся начальной школы. Установлена метеорологическая станция. Всего в новом учебном году в школе будут заниматься 316 учащихся, в том числе 37 первоклассников.

МНЕНИЕ



Дмитрий Пилиповский, управляющий бизнес-единицы «ЛСР. Строительство – Северо-Запад»:

– Предприятия Группы ЛСР обладают всеми необходимыми ресурсами для строительства современных детских садов и школ. Специалистами холдинга разработан целый ряд типовых проектов, которые уже успешно применяются при возведении средних школьных и дошкольных образовательных учреждений в Санкт-Петербурге, Екатеринбурге и Московском регионе. Повторное использование типовых проектов существенно сокращает стоимость и сроки не только проектирования, но и строительства в целом.



Фото: Пресс-служба правительства Ленинградской области



Фото: Пресс-служба правительства Ленинградской области

Проект НСС в Мурино «затормозили» на дороге

Татьяна Крамарева / Градостроительный совет при губернаторе Ленинградской области вновь отложил рассмотрение возможности отклонения от предельных показателей региональных градостроительных нормативов для строительной компании «ЭнСиСи Недвижимость» при реализации проекта в Мурино. Основная причина – исчезновение из проектной документации дороги в северной части застраиваемого участка. ↻

Компания «ЭнСиСи Недвижимость» приобрела участок в Мурино площадью около 6,5 га в 2008 году, проект планировки территории был утвержден в 2009 году. Компания получила положительное заключение экспертизы и начала строительство, но лишь на одной части пятна. Между тем проект планировки и градплан для территории, в которую вошла вторая часть пятна компании «ЭнСиСи Недвижимость», были отменены в конце 2012 года из-за несоответствия новым региональным нормативам градостроительного проектирования (РНП). «По технико-экономическим показателям отмененного ТПП на участке площадью 3,73 га предполагалось строительство пяти зданий и детского сада на 186 мест. После отмены ППТ мы отказались от строительства одного дома (примерно 14 тыс. кв. м жилья) и расширили территорию под детский сад с увеличением его емкости до 240 мест», – прокомментировал Александр Свинолов, директор по развитию ООО «ЭнСиСи Недвижимость».

Комиссия Градсовета по определению допустимости отклонений от предельных показателей РНП рассмотрела этот проект в конце августа, высказав ряд замечаний заказчику – ООО «ЭнСиСи Недвижимость». Наибольшие претензии вызвало исчезновение из проектной документации дороги в северной части застраиваемой территории, ранее предусмотренной проектом генплана Мурино. Однако замечания учтены не были. «Этот участок нельзя рассматривать в отрыве от основного проекта планировки и межевания территории, распространяющегося более чем на 67 га земель в Мурино.



Фото: пресс-служба правительства Ленинградской области



Претензии вызвало исчезновение из проектной документации дороги, ранее предусмотренной проектом генплана Мурино

Когда Градсовет одобрит принципиальное решение, предусмотренное ППТ, вполне возможно принять положительное решение по рассматриваемым отклонениям от РНП по предложению совета депутатов Муринского сельского поселения», – заявил Георгий Богачев, вице-губернатор Ленинградской области по строительству. «Власти Мурино должны принять решение: либо дорога и дома, либо ни того ни другого», – добавил он.

К Буграм подойдут комплексно

Решено вернуться позже и к рассмотрению предложения об отклонении от предельных показателей РНП, поступившего от совета депутатов Бугровского сельского поселения в связи с реализацией проекта комплексного освоения территории компанией «БалтИнвестГрупп». На площади 40,52 га предполагается строительство

жилого комплекса, обеспеченного местами в детских садах (всего на 775 воспитанников) и школе (на 1383 учащихся) по городским, более высоким нормам. В жилом квартале запланированы и другие объекты социального и коммунально-бытового обслуживания населения, спортивные сооружения, подземные и наземные парковки, а также комплексное озеленение и благоустройство территории. Как отметили на Градсовете, к проекту нет претензий с точки зрения его соответствия параметрам РНП (отклонение не превышает допустимых 25%). Но неправильная форма пятна не позволяет обеспечить комплексное транспортное планировочное решение. «Пока намеченная в генплане мощная магистраль, отделяющая Бугровское поселение от Муринского, не имеет выхода и связи с центральной улицей рассматриваемого участка застройки», – заявил архитектор Игорь Матвеев. В то же время представитель администрации Бугровского сельского поселения сообщил, что создана рабочая группа именно для формирования комплексной транспортной схемы Бугров.

Замечаний больше нет

Между тем Градсовет одобрил отклонение от предельных показателей региональных нормативов при реализации жилищного проекта в микрорайоне № 5 пос. им. Тельмана (застройщик – ООО «Квартал 17А»). Ранее было высказано замечание в связи с выносом парковочных мест за пределы застраиваемого участка. «Замечание устранено. Застройщик предъявил договор купли-продажи, в соответствии с которым земельный участок площадью 30 га переходит в собственность ООО «Квартал 17А». Сегодня препятствий к тому, чтобы одобрить предложение Тельмановского сельского поселения об отклонении от параметров РНП по этажности и плотности застройки, нет», – прокомментировал вице-губернатор по строительству. Однако он акцентировал внимание на том, что соответствующее постановление правительства Ленинградской области будет выпущено только при условии заключения соглашения с администрацией субъекта РФ, Тосненского района и Тельмановского сельского поселения о том, что ООО «Квартал 17А» берет на себя обязательства по строительству объектов социальной инфраструктуры. Еще одно условие – выполнение компанией взятых на себя обязательств по достройке проблемного объекта долевого строительства.

Суд не поддержал НСС

Как сообщает пресс-служба правительства Ленинградской области, Тринадцатый арбитражный апелляционный суд оставил в силе решение нижестоящего суда, который признал законной отмену градостроительного плана для участка шведской компании НСС в Мурино.

на территории сельского поселения 26-этажный жилой комплекс.

В своей жалобе заявитель ссылался на то, что на момент утверждения градплана региональные нормы градостроительного проектирования, ограничивающие высоту зданий и плотность застройки в Мурино, еще не вступили в силу. Однако суд указал, что

на тот момент уже действовали федеральные строительные нормы, предполагающие размещение в сельских поселениях преимущественно жилых домов усадебного и коттеджного типов или многоквартирных малоэтажных домов. Помимо этого, суд установил, что предполагаемые градостроительным планом НСС предельные показатели

этажности (26 этажей) противоречат проекту планировки и межевания территории, предусматривающему меньший параметр высоты. 24 июня суд первой инстанции оставил жалобу НСС без удовлетворения, тогда компания направила кассацию. 23 сентября суд высшей инстанции оставил предыдущее решение в силе.

история вопроса

Еще в декабре прошлого года в заявлении на официальном сайте компании НСС говорилось, что «в связи с отменой градостроительного плана земельного участка, на котором реализуется инвестиционный проект «Эланд», компания не исключает для себя возможность обращения в суд», так как «существенная часть инвестиций компании, порядка 40%, а это миллиарды рублей, находится под угрозой». При этом компания неоднократно подтверждала, что настроена на конструктивный диалог с властью и готова отказаться от возведения одного из жилых домов в пользу увеличения площади земельного участка под строительство детского сада на 236 мест, выделить собственный участок под размещение дороги общего пользования, а также принять участие в финансировании строительства школы на территории Мурино при сохранении основных параметров застройки.

В очередном заявлении компании говорилось, что НСС была вынуждена обратиться в Арбитражный суд, так как фактически никаких действий по легализации достигнутых договоренностей предпринято не было. «НСС – публичная международная компания, акционеры и руководство которой считают, что в данной ситуации суд – цивилизованный путь. Однако компания подтверждает, что настроена на взаимодействие с властью и заинтересована в заключении соглашения в кратчайшие сроки», – подчеркивалось в заявлении.

мнение



Георгий Богачев, вице-губернатор Ленинградской области:

– Шведскому инвестору следовало сначала тщательно изучить территорию, выяснить все риски, привести проект в соответствие с местным законодательством, а потом приступать к строительству. Думаю, что в связи с решением суда теперь реализовать этот проект с юридической точки зрения будет сложнее.

Общество с ограниченной ответственностью «ЭнСиСи Недвижимость» весной этого года направило иск в Арбитражный суд с целью оспорить постановление администрации МО Муринское сельское поселение об отмене градостроительного плана земельного участка площадью 3,7 га с проектом квартала компании НСС. Шведский инвестор планировал постро-

Областных застройщиков пригласили в Коми

Дарья Литвинова / В представительстве правительства Коми в СЗФО прошла деловая встреча руководителей строительной отрасли Республики Коми с представителями девелоперских и строительных организаций Петербурга и Ленобласти, посвященная возможности участия в социальном и в жилищном строительстве на территории Республики Коми.



Фото: Игорь Балакин

В ходе встречи петербургских застройщиков интересовали конкретные схемы

Организаторами мероприятия выступили представительство Республики Коми в СЗФО, Министерство архитектуры, строительства и коммунального хозяйства Республики Коми, Комитет по строительству Петербурга, Комитет по строительству Ленобласти, а также Союз строительных организаций Санкт-Петербурга и Союз строительных организаций Ленобласти (ЛенОблСоюзСтрой). Во встрече принял участие Валерий Кучерин, и.о. министра архитектуры, строительства и коммунального хозяйства Республики Коми. Он рассказал о перспективах развития жилищного строительства в Коми на ближайшие годы и презентовал некоторые

инвестиционные строительные объекты региона. По словам Валерия Кучерина, регион представляет весьма большой интерес для застройщиков, особенно территория городов Сыктывкар и Ухта. «В результате мониторинга предложений проектов планировки жилых кварталов, – рассказал Валерий Кучерин. – Предложения предусматривают поэтапную реконструкцию жилых зон со сносом ветхих жилых домов с сохранением застройки, возведенной после

1980-х годов. Запланирован снос ветхих деревянных двухэтажных домов, взамен которых запроектировано строительство многоэтажных жилых домов от 5 до 12 этажей. В регионе разработаны и проекты индивидуальной жилищной застройки». По словам Валерия Кучерина, существует возможность удешевления строительства жилья за счет субсидирования застройщиков или подведения инженерной инфраструктуры с использованием бюджетных средств и программ Фонда содействия реформированию ЖКХ. «К нам можно заходить

и со своими проектами, мы готовы содействовать застройщикам по многим вопросам. Сейчас наша задача – застроить эти районы», – заявил Валерий Кучерин. В ходе встречи петербургских застройщиков интересовали конкретные схемы участия девелоперских компаний в проектах жилищного строительства в регионе, возможность работы над проектами по принципам ГЧП. «Застройщикам нужны понятные и регламентированные правила игры, прозрачность процедур и определенность гарантий. И тут неважно, какую территорию им предлагается застроить, – считает Владимир Быков, директор СРО НП «Балтийский строительный комплекс». – Встреча показала, что интерес у застройщиков, несомненно, есть. Любой коммерсант, заходя на другую территорию, прежде всего пытается просчитать маржу, которую можно извлечь из этого проекта. И сейчас, я думаю, уже в более индивидуальном порядке будут обсуждаться те предпочтения, которые сможет получить тот или иной застройщик в зависимости от предлагаемых проектов».

«Матрикс» завершил долгострой

Ольга Фельдман / Взяв на себя обязательства по достройке объекта, корпорация «Матрикс» практически построила дом, уже ставший долгостроем. На данный момент удалось реализовать более 60% квартир. «Приступая к работам по возведению и продаже жилья во в 2-м корпусе жилого комплекса в поселке им. Свердлова во Всеволожском районе Ленинградской области, мы понимали, что должны построить дом, который был востребован покупателями. Когда мы пришли на объект, 1-й корпус уже был построен, а 2-й был на уровне первого этажа, при этом разрешения на строительство не было. В августе было получено разрешение, что позволило в законном порядке заниматься достройкой и продажей объекта, – поясняет генеральный директор «Матрикс-Недвижимость» Игорь Петров. – И поскольку дом уже достроен на 80%, а стоимость жилья даже ниже, чем в домах на уровне котлована в том же «раскрученном» Девяткино, квартиры пользуются спросом. Чаще квартиры приобретают для родителей, а также востребованы они и среди молодых семей, рассматривающих покупку доступного жилья недалеко от города». В данный момент полностью возведен каркас здания, идут работы по остеклению, установке внутренних перегородок. Доделать все строительные работы компания планирует до конца 2013 года. Во дворе размещаются парковочные места, детская и спортивная площадки. В поселке имеются две школы, детский сад, поликлиника, торговый комплекс.

«ЦДС» взял «Северную высоту»

Ольга Фельдман / Администрация муниципального образования Всеволожский муниципальный район Ленинградской области в конце августа разрешила ввод в эксплуатацию первого корпуса ЖК «Северные высоты», построенного ГК «ЦДС». ЖК «Северные высоты» расположен в пос. Бурги Ленинградской области по адресу: Школьная ул., 11, корп. 1. Комплекс рассчитан на 785 квартир и спроектирован по концепции «БК-Стандарт» со встроенными помещениями для коммерческого использования.

инфраструктура

В поселке «Небо» открылся детский сад

Ольга Фельдман / Детский сад «Мармеладъ» открылся в загородном малоэтажном комплексе «Небо», возводимом компанией «Строительный трест» и расположенном в пос. Кузьмоловский Всеволожского района Ленинградской области. Детский сад расположен на площади 650 кв. м и рассчитан на 50 воспитанников в возрасте от 1,5 до 7 лет.

Заместитель генерально-го директора компании «Строительный трест» Беслан Берсиров поздравил жителей поселка с появлением нового детского сада. По его словам, посещать садик смогут не только маленькие жители коттеджного поселка, но и все желающие из Кузьмолово и ближайшего Тоскова.

Оператором детского садика стала детская корпорация «Липлик» сети спортивных клубов Olymp. Совместно с компанией «Строительный трест» и другими партнерами объединения она уже реализовала аналогичный проект в Кудрово, где рядом с жилым комплексом «Капитал» в сентябре 2012 года начал работу детский сад с прогимназией (начальной школой полного дня) с интерактивным развлекательным музеем Mizeus. Компания «Строительный трест» завершает строительство загородного малоэтажного комплекса «Небо».



Детский сад рассчитан на 50 воспитанников в возрасте от 1,5 до 7 лет

По словам Сергея Степанова, директора по продажам компании «Строительный трест», в комплексе уже заселены первые индивидуальные коттеджи, реализовано более 70% построенных таунхаусов и дуплексов, этой осенью начнут функционировать объекты инфраструктуры: спорткомплекс с бассейном, ресторан и магазин.

Как уверяют представители компании «Строительный трест», детский сад «Мармеладъ», как и все объекты инфраструктуры коттеджного поселка «Небо», будет находиться на полной самокупаемости, и его содержание не станет дополнительной статьей расходов для жителей комплекса.

Квартиры вдали от картофельных полей

Ольга Фельдман / Холдинг RBI близок к завершению первой очереди своего загородного проекта – малоэтажного жилого района Mistola Hills, реализующегося в поселке Мистолово Всеволожского района Ленинградской области.

В первую очередь Mistola Hills вошли 53 дома общей площадью около 41 тыс. кв. м. Сдача первой очереди намечена на III квартал 2014 года. Уже реализовано около 60% первой части проекта. Всего запланировано построить 190 домов на площади 16,5 га. Каждый из 3-4-этажных домов рассчитан на 6-12 семей. Mistola Hills спроектирован финскими архитекторами (мастерская Arkval). В районе предусмотрена инфраструктура: детский сад, магазин, учреждения бытового назначения, а также открытые спортивные и детские площадки. Пока компания не намерена реализовывать проекты многоэтажной застройки в Ленинградской области. «Мы не зациклены на цифрах и размерах, не гонимся за квадратными метрами, а ориентируемся на качество. Нас не привлекает застройка картофельных полей, – подчеркнул президент

RBI Эдуард Тиктинский. – Тем не менее в долгосрочной перспективе мы планируем выйти в другие регионы. Насколько долгосрочной будет эта перспектива, зависит от того, насколько динамично будет развиваться наш бизнес здесь и насколько будет привлекателен инвестиционный климат». В этом году RBI отмечает 20-летие компании. За эти годы RBI построила 59 жилых домов, общий объем введенного жилья составил 1 млн «квадратов». Эдуард Тиктинский озвучил планы компании. Холдинг приступает к проекту комплексного освоения территорий на пр. Александровской Фермы, 8а (около 100 тыс. кв. м) и к строительству квартала на Пригородном, 4 (около 200 тыс. кв. м). Завершаются работы по проектной документации обоих проектов. Выход на стройплощадки запланирован на

первое полугодие 2014 года. Холдинг также начал реализацию проекта на 2-й Советской ул., 4 (около 10 тыс. кв. м). «Скорее всего, мы создадим там проект, аналогичный апартаменту», – сказал Эдуард Тиктинский. Еще один новый проект компании – жилой комплекс на Палтавской ул., 7 (примерно 20 тыс. кв. м). Непосредственно к строительству объектов компания планирует приступить к началу 2015 года. «На данный момент в проектировании и строительстве у холдинга находится 670 тыс. кв. м жилья. С запуском новых проектов объем продаж компании увеличится на 60%», – уверен господин Тиктинский.



Каждый из 3-4-этажных домов рассчитан на 6-12 семей

НОВОСТИ

«УНИСТО Петросталь» начала строительство бетонного завода

Группа компаний «УНИСТО Петросталь» приступила к строительству бетонного завода в пос. Мурино Ленинградской области. Производственная мощность завода будет обеспечивать строительство 150 тыс. кв. м жилья в год. Размер инвестиций компании в строительство производственно-складского комплекса составит около 1,3 млрд рублей.

Бетонный завод будет размещаться на территории производственно-складского комплекса общей площадью 19 тыс. кв. м. Непосредственно под производство будет выделена площадь в 13 тыс. кв. м. Складские помещения планируется сдавать в аренду. Площадь земельного участка для будущего завода составляет 6 га. Основным направлением производства станут детали для сборно-каркасного домостроения: наружные стеновые панели, плиты перекрытия, колонны-ригели, сваи и прочие элементы домокомплектов. Поставщиками производственного оборудования стали западноевропейские производители. По расчетам компании, основная нагрузка мощностей завода будет направлена на производство изделий для собственных строительных объектов ГК «УНИСТО Петросталь». Однако в случае возникновения избытка производственных мощностей руководство компании не исключает возможность реализации своей продукции сторонним заказчикам. Сегодня завод находится на начальном этапе строительства: получено положительное заключение экспертизы, оформляется разрешение на строительство, проводятся изыскательские работы.

По словам генерального директора компании Арсения Васильева, создание собственной производственной базы является ключевым этапом в реализации стратегии компании. «Строительство собственного бетонного завода позволит нам снижать издержки, а также лучше контролировать процесс поставок комплектующих для проектов комплексного освоения территорий, которые запланированы в долгосрочной перспективе», — рассказывает Арсений Васильев. — Все это, безусловно, позволит оптимизировать затраты на строительство, что скажется и на конечной стоимости квадратного метра».

«Ленстройтрест» повысит Гатчине IQ

Ольга Фельдман / Традиционно в третью субботу сентября Гатчина празднует День города. В этом году один из крупнейших городов в Ленобласти отметил свой 217-й день рождения. Для компании «Ленстройтрест» этот праздник стал первой публичной презентацией нового района — IQ Гатчина, строительство которого совсем скоро начнется на въезде в Гатчину. ➔

В сентябре стало известно официальное название нового квартала, который компания «Ленстройтрест» построит в южном пригороде Санкт-Петербурга, — IQ Гатчина. Как сообщила пресс-служба компании «Ленстройтрест», название и логотип разработаны одним из ведущих рекламных агентств Петербурга. Жители Гатчины впервые смогли познакомиться с новым брендом на городском празднике в минувшие выходные. Публичные слушания по поводу строительства нового квартала прошли еще в июле.

Общая площадь участка проектирования нового квартала составляет 19,2 га. С северо-запада территория ограничена Пушкинским шоссе, переходящим в пр. 25-го Октября, за которыми расположен квартал с жилой застройкой и перекресток трех дорог: Красносельского, Ленинградского и Пушкинского шоссе, что является въездом в город Гатчину. В Гатчине будет построено 138 тыс. кв. м жилья, 5 тыс. кв. м встроенных помещений, одна школа на 600 мест, два детских сада на 140 мест каждый и торгово-развлекательный комплекс площадью 9500 кв. м. Предусмотрены полуподземные паркинги и открытые гостевые парковки. Этажность — 6-12 этажей. Над проектом квартала работала ведущая шведская архитектурная мастерская Tovatt Architects & Planners.



IQ Гатчина — новый квартал, который компания «Ленстройтрест» построит в южном пригороде Санкт-Петербурга

«Щегловская усадьба» расширяется

Ольга Фельдман / Строительная компания «Навис» завершает сделку по приобретению земельного участка площадью более 3 га в 5 км от пос. Щеглово Всеволожского района Ленобласти.

Строительная компания «Навис» выкупила у ИСК «Константа» земельный участок, соседствующий с площадкой, на которой ведется строительство загородного мало-

этажного комплекса «Щегловская усадьба». Таким образом, общая площадь ЖК «Щегловская усадьба» превысит 10 га. «Разрабатывая проект «Щегловской усадьбы», мы изначально рассматривали возможность его расширения. С момента старта продаж в комплексе прошло больше года, и сегодня мы можем уверенно констатировать: спрос на комфортные городские квартиры за городом продолжает расти», — отмечает

Александр Львович, генеральный директор СК «Навис». — Поэтому компанией было принято решение о выкупе участка, прилегающего к существующим границам «Щегловской усадьбы». На новом участке будет дополнительно построено четыре 4-этажных дома, выдержанных в стиле «Щегловской усадьбы». Напомним, строительство ведется по газобетонной технологии с монолитными перекрытиями. На

данный момент фасадные работы идут на первых двух домах комплекса. Сдача в эксплуатацию первой очереди намечена на конец этого года. Среди несомненных плюсов объекта — развитая инфраструктура. В шаговой доступности находятся дошкольные, общеобразовательные, медицинские учреждения, различные магазины. На территории комплекса также будут построены детские дошкольные учреждения.

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

РЕКЛАМА

9 октября
Светлана Леонидовна ПОТАПОВА,
глава администрации Приозерского района
Ленинградской области

17 октября
Олег Михайлович МАЛАЩЕНКО,
и.о. главы администрации Лужского района
Ленинградской области

22 октября
Сергей Михайлович БЕБЕНИН,
председатель Законодательного собрания
Ленинградской области

Не забыть поздравить с Днем рождения!

Более подробную информацию смотрите на сайте www.asninfo.ru

ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ
СТРОИТЕЛЬНЫЙ

Денис Жуков: «Расселение ветхого жилья должно стать выгодным»

Татьяна Крамарева / Денис Жуков известен в регионе и как успешный бизнесмен – он возглавляет совет директоров строительного холдинга «СВП Групп», и как депутат Законодательного собрания Ленинградской области – член фракции «Единой России», заместитель председателя постоянной комиссии по строительству, транспорту, связи и дорожному хозяйству. «Многопрофильная публичность» и определила круг вопросов «Строительного Еженедельника». ➔

В расчете на самих себя

– Денис Борисович, каким видите вектор развития «СВП Групп» в ближайшие годы?

– Сейчас «СВП Групп» реализует проектов в общей сложности примерно на 4,5 млн кв. м жилья, в основном в сегменте высотного жилищного строительства. Принадлежащие нам участки располагаются в Буграх, Кудрово и вокруг Красного Села – в Аннинском и Лаго洛夫ском поселениях. Отмечу, что в Буграх, Лаголово и Аннино вступила в заключительную стадию работа над генеральными планами этих поселений и утверждению планировочной документации. До конца года мы надеемся получить градостроительные планы наших участков в Лаголово и Аннино. Договоры с монополистами на инженерное обеспечение участков «СВП Групп» подписала на весь объем строительства. Для Кудрово такой необходимости нет: поселок полностью обеспечен инженерией. Поэтому больше всего меня сейчас беспокоят сроки утверждения генпланов. Хотя в Ленобласти процедура и проще, чем в Санкт-Петербурге, времени на их утверждение все равно уходит много.

– Прогнозируете ли вы традиционный сезонный рост спроса на жилую недвижимость?

– Мы уверены, что с приближением зимы продажи будут расти. Уже в октябре рост составит 15–20%, а к декабрю может достичь 25%. Драйверами роста станут сезонные дисконтные, бонусные программы застройщиков. Кроме того, вводятся в продажу проекты, интересные, на наш взгляд, с архитектурной точки зрения, причем уже в сегменте не премиум, а эконом. В частности, такие проекты есть в Кудрово. До конца нынешнего года коллеги из Setl City планируют завершить благоустройство в кварталах «Вена», «Берлин», «Лондон». Эту работу они совместно проделают с компанией «ЦДС» и группой компаний «Полис». «СВП Групп» еще в прошлом году завершила строительство автодороги, проходящей вдоль всей территории района Кудрово. Таким образом, теперь можно свободно проехать из Веселого поселка на Народную улицу через микрорайон Кудрово.

– «СВП Групп» будет строить детские сады в расчете на участие в программе «Социальные объекты в обмен на налоги»?

– В микрорайоне Кудрово объекты социальной инфраструктуры будут возводиться за счет инвесторов-застройщиков. «СВП Групп» предоставляет застройщикам земельные участки, необходимые для этого строительства. Естественно, все застройщики стараются попасть в программу, о которой вы спрашиваете. Какой будет результат – покажет время.

– Вы прогнозируете рост спроса на жилье. Как это скажется на ценах?

– Цены, безусловно, вырастут. Это обусловлено прежде всего изменениями в нормативных документах и градостроительной политике Ленинградской области. Увеличение площадей застройки под соци-

альную инфраструктуру, необходимость строить социальные объекты, конечно, повлекут некоторые затраты застройщика, которые в конечном счете лягут на плечи дольщиков. Но не думаю, что рост цен превысит 5–6%.

Архитектура по-кудровски

– Как оцениваете долю «СВП Групп» на региональном строительном рынке?

– На петербургском рынке мы пока реализуем только один проект – это 260 тыс. кв. м жилья в Московском районе. А вот на рынке Ленинградской области, думаю,

Увеличение площадей застройки под социальную инфраструктуру и необходимость строительства социальных объектов повлекут рост цен на жилье на 5–6%

занимаем приличную нишу. Полагаю, в пределах 30% новостроек вдоль кольцевой автодороги появятся на участках, которыми занимается «СВП Групп».

– По мнению некоторых экспертов, в Кудрово строят неинтересные с архитектурной точки зрения дома. Вы согласны с этим утверждением?

– Квартал «Вена», на мой взгляд, напротив, очень интересен. Во-первых, это не высотное строительство, что сейчас редкость. Во-вторых,

на примере этого квартала проектировщики оригинально решили внешний вид зданий. Фасады окрашены в яркие цвета, и, по-моему, дома очень гармонично вписываются в окружающую среду. В-третьих, все дома строятся по индивидуальным проектам. Так что с идеей о «серости» застройки в Кудрово я не согласен. И хотя, конечно, второй Невский проспект там не построить, для своего сегмента это очень приличная архитектура. Для сравнения, на том же Крестовском острове, где, казалось бы, реализуются самые интересные проекты, можно увидеть достаточно заурядные дома.

– Какой должна быть застройка 30-километровой зоны вокруг Санкт-Петербурга для гармоничного развития агломерации?

– Чтобы сохранить «музейную ценность» Санкт-Петербурга, как ни парадоксально, город надо... развивать. Должны появиться новые заводы и фабрики на окраинах Санкт-Петербурга, они обеспечат приток трудовых ресурсов. Поэтому на границе Санкт-Петербурга должны расти города-спутники, сопоставимые по размерам со средним петербургским микрорайоном (вроде Купчино). Вдоль КАД логично размещать новые производственные мощности, а значит, и жилье должно быть за городом. Иначе получим хорошо прогнозируемый транспортный коллапс.

– Какого соотношения цен на жилье в Санкт-Петербурге и ближайших пригородах стоит ожидать?

– Конечно, в элитных кварталах Санкт-Петербурга жилье всегда будет дороже. Но, с другой стороны, Ленобласть стабильно будет востребована, поскольку предлагает иное качество жизни: больше возможностей для туризма, семейного отдыха на природе в выходные дни. Чтобы выехать из Санкт-Петербурга, например, в Копорье, надо потратить более двух часов. А если жить в районе того же Красного Села, вы будете на месте через полчаса.

– Есть ли в планах «СВП Групп» развитие сегмента малоэтажного строительства?

– Если честно, я скептически отношусь к этому рынку. Не потому что он нерентабельный. Просто процент компаний, готовых заниматься малоэтажным строительством, пока в Санкт-

Петербурге слишком мал. Лидер в этом сегменте сейчас – компания «Строительный трест». Но хотя их проект «Небо» развивается достаточно динамично, на мой взгляд, проект этой же компании в Кудрово более прибыльный. «СВП Групп» пока для себя вариантов малоэтажного строительства не рассматривает.

Партия – власти

– Вы входите во фракцию «Единой России» в областном ЗакСе. Как продвигаются партийные проекты содействия переселению россиян из ветхого и аварийного жилья?

– У партии «Единая Россия» нет задачи заставить региональную власть спешно отремонтировать ветхое жилье и расселить аварийное. Другой вопрос, что партия, безусловно, в хорошем смысле слова оказывает давление на правительство Ленинградской области, чтобы условия для инвесторов становились все более привлекательными. Посмотрите на те же Бугры, Мурино, Новодевяткино: практически все, что можно выкупить из аварийного жилья, было выкуплено, как только продажи квартир в новостройках стали приносить там достаточную прибыль.

– К сожалению, эта схема не будет действовать в Приозерском или Подпорожском районе.

– Возможно, она никогда там не будет действовать. Однако нужно отдавать себе отчет в том, что никакими административными усилиями не удастся заставить застройщиков расселять ветхое жилье. Это должно стать выгодным.

– А что видите своей задачей на ближайшее время как партийца и депутата с точки зрения ускорения процесса расселения ветхого и аварийного жилья?

– Идея только одна: нужны максимальные льготы для застройщиков, которые согласятся участвовать в государственных жилищных программах. Это означает инвестиции регионального правительства в инфраструктуру под эти проекты, предоставление земельных участков на безвозмездной основе для таких застройщиков в инвестиционно-привлекательных местах. Это формирование в открытом доступе инвестиционно-строительного перечня объектов для оценки их потенциала. Пока застройщики ищут такие объекты сами, но я убежден, что эти вопросы должны войти в зону ответственности правительства Ленинградской области. Может быть, есть смысл создать при областном Комитете по строительству структуру, аналогичную Управлению инвестиций в Санкт-Петербурге.

цифра

4,5 млн кв. м –

портфель жилищных проектов «СВП Групп»



Александр Дрозденко: «Наш союзник – «ЛенОблСоюзСтрой»»

Татьяна Крамарева / В Кудрово торжественно начато строительство школы, которая станет самой крупной не только во Всеволожском районе, но и на всем Северо-Западе. По мнению губернатора Александра Дрозденко, это удачный пример действия программы «Социальные объекты в обмен на налоги», реализовывать которую помогает «ЛенОблСоюзСтрой». ➔

Как сообщил глава региона на церемонии торжественной закладки в основание школы памятной капсулы для потомков, сегодня уже 15 застройщиков Ленинградской области начали работать в рамках инициированной самим губернатором социально ориентированной программы. В областном бюджете на ближайшее время планируется предусмотреть почти 2,2 млрд рублей на выкуп у застройщиков новых детских садов и еще 1,1 млрд рублей на выкуп школ.

Строительство общеобразовательной школы на 1600 учеников в микрорайоне «Новый Оккервиль» осуществят с равными долями финансирования компании «Отделстрой» и «Строительный трест», которые ведут комплексное освоение территории в этой части Заневского сельского поселения. Впоследствии выкуп объекта обойдется Ленинградской области в 1,3 млрд рублей. Однако с учетом того, что ввод школы в эксплуатацию планируется в конце 2015 года, у областного правительства будет время подготовиться к такой нагрузке на бюджет.

Площадь участка под строительство составляет 3 га, общая площадь застройки – 33 тыс. кв. м, высотность школьного комплекса, который, не исключено, превратится в учебный комбинат со ступенью



дошкольного образования, – от одного до четырех этажей. Предусмотрены два блока, в том числе спортивный с 25-метровым бассейном на пять дорожек и четыре спортивных залами. «Все в соответствии с нормативами», – подчеркнул Марк Окунь, генеральный директор ИСК

«Отделстрой». Кроме того, в школе будут две столовые (на 300 и 500 мест), актовый зал на 500 человек, в учебном блоке для младшего звена – спальные места и игровые комнаты.

Заместитель генерального директора объединения «Строительный трест»

Беслан Берсиров, в свою очередь, заявил: начиная проект КОТ на территории Кудрово, застройщики понимали, что придется решать вопросы строительства социально-культурных объектов. «Хочу выразить благодарность правительству Ленинградской области за настойчивость в решении этого вопроса. Буквально недавно мы начали говорить о заключении соглашения – сегодня это в работе, и вы видите результат», – сказал Беслан Берсиров.

Говоря о работе по продвижению программы «Социальные объекты в обмен на налоги», губернатор Ленинградской области отметил важную роль «ЛенОблСоюзСтроя» как организации, которая объединяет всех социально ответственных строителей. «Сегодня невозможно просто прийти и, как грибы, втыкать на нашей земле жилые дома. Это не очень хорошо ни для будущего Ленинградской области, ни для тех людей, которые придут. В конце концов, это и определенный имидж строителей. Поэтому «ЛенОблСоюзСтрой» поддерживает наши инициативы, но также выступает в защиту интересов застройщиков, с тем чтобы наши требования были разумными, справедливыми и, самое главное, экономически подтвержденными. Мы находим взаимопонимание», – подчеркнул Александр Дрозденко.

Со своей стороны, Вячеслав Ершов, вице-президент «ЛенОблСоюзСтроя», также выразил уверенность в том, что программа «Социальные объекты в обмен на налоги» набирает обороты. «Для правительства и для «ЛенОблСоюзСтроя», поскольку мы тоже принимали участие в ее создании, это огромный плюс», – сказал Вячеслав Ершов. По его словам, в ближайшее время соответствующее соглашение с правительством Ленинградской области заключат кроме «Отделстроя» и «Строительного треста» такие застройщики, как «КВС», «Полис», «ЦДС» и ряд других.

Союз нашел дорогу для «СУ-155»

Татьяна Крамарева / ГК «СУ-155» внесла дополнения в проект планировки территории и получила от правительства Ленинградской области зеленый свет на освоение участка площадью 98 га в Янино. «Диалог с властью нам помог выстроить «ЛенОблСоюзСтрой», – рассказал корреспонденту «Строительного Еженедельника» Сергей Левчук, генеральный директор ЗАО СК «РосСтрой».

СК «РосСтрой», входящий в строительный гигант «СУ-155», является членом «ЛенОблСоюзСтроя», и деятельность компании всегда вызывала положительные отклики на строительном рынке. Однако этим летом у компании возникли сложности с проектом комплексного освоения территории

в Янино. Выяснились разночтения в назначении земель для ППТ жилого комплекса площадью почти 850 тыс. кв. м, заказчиком которого выступает холдинг «СУ-155». В генплане Заневского сельского поселения, частью которого является д. Янино, это земли сельхозназначения, однако еще в 2011 году рассматриваемая территория была включена в земли поселения с формулировкой «для комплексного освоения в целях жилищного строительства». Оказалось также, что ряд пунктов ППТ недостаточно конкретен и допускает различные трактовки. Региональный Комитет по архитектуре и градостроительству потребовал от администрации поселения отменить ранее утвержденный проект планировки.

В ходе доработки проекта претензии властей к застрой-

щику были сняты. По словам Сергея Левчука, в первоначальном варианте ППТ была учтена дорога на Всеволожск, как и нормативная плотность застройки, однако пояснительная документация допускала двойное прочтение. «Проект был утвержден с неизменными параметрами, но к нему были присвоены документы, исключающие разночтения», – сообщил Сергей Левчук. Он также указал на то, что параметры проекта не только соответствуют РНП, но и отражают политику самой компании, направленную на предупреждение неудобств для будущих жителей. Понять друг друга застройщику и региональной власти помог «ЛенОблСоюзСтрой». «Раньше мы мало строили в Ленинградской области и поэтому, может быть, не знали детально функции и возможности этого обще-

ственного объединения. Но когда наш проект раскрыли, мы обратились за помощью в «ЛенОблСоюзСтрой», который сыграл весомую роль в том, что наше общение с региональной властью имело конструктивный характер», – сказал Сергей Левчук. Как рассказал вице-президент «ЛенОблСоюзСтроя» Вячеслав Ершов, когда выяснилось, что к ППТ ГК «СУ-155» есть вопросы по архитектурно-планировочной и градостроительной частям, руководство холдинга в числе прочих мер решило использовать возможности, которые дает членство в «профсоюзе застройщиков». «Наше объединение и было создано для помощи в разрешении таких тяжелых ситуаций, когда у застройщика возникают сложности во взаимоотношениях с органами исполнительной власти. Руководство компании обра-

о проекте

В д. Янино у холдинга «СУ-155» три пятна, на которых будет построено малоэтажное и среднеэтажное жилье, а также высотные девятиэтажные дома. По словам руководства холдинга, при застройке в Янино «СУ-155» продолжит политику взвешенных цен. «Сегодня в сегменте «эконом» наши цены составляют 60-70% от среднерыночных. Нам удается экономить за счет собственных производственных мощностей и наценки не более 15%», – сообщил Сергей Левчук.

Я пообещал сделать все возможное», – сказал Вячеслав Ершов. По его словам, представители союза вместе со специалистами компании по архитектуре и градостроительному планированию провели несколько совещаний в Комитете по дорожному хозяйству Ленинградской области и Комитете по архитектуре и градостроительству, чтобы найти выход из ситуации. «Мы нашли и исправили все разночтения

в проекте планировки, разобрались, почему возникла такая ситуация. В результате оптимальный вариант проекта планировки, который бы удовлетворил все стороны, был найден. И уже имея на руках эту схему, вместе с представителями компании я обратился к вице-губернатору по строительству Георгию Богачеву, который согласился с результатом работы над ошибками, и проекту был дан зеленый свет», – сказал вице-президент «ЛенОблСоюзСтроя».

«Твой новый дом» должен стать катализатором программы расселения аварийного жилья

Дарья Литвинова / Вот уже более полугода в Ленинградской области действует проект «Твой новый дом» партии «Единая Россия», основной целью которого является обеспечение межведомственного взаимодействия при реализации программы расселения аварийного жилья. О первых результатах проекта рассказал газете «Строительный Еженедельник. Ленинградская область» его координатор Сергей Левашов. ➔

– Сергей Александрович, у «Единой России» уже есть проект, связанный с решением жилищной проблемы россиян, – «Свой дом». В чем разница?

– Проект «Свой дом», о котором вы упомянули, был создан еще в 2006 году. Его задача – способствовать обеспечению граждан страны малоэтажным жильем по доступным ценам. Он во многих регионах реализуется и по сей день. У проекта «Твой новый дом» задачи совершенно иные. Он связан с реализацией 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» и с программой по переселению граждан из аварийного жилья. «Твой новый дом» в числе других проектов был представлен в феврале текущего года на презентации Центра партийных проектов «Единой России» в Ленинградской области. Такой центр – первый и пока единственный в России. Партийные проекты разработаны на основе тезисов послания президента РФ Владимира Путина, а также на актуальной региональной повестке дня. Они охватывают широкий спектр направлений: ЖКХ, защита детей-сирот, патриотическое воспитание, строительство, спорт, здравоохранение, вопросы ветеранов, образование и многое другое.

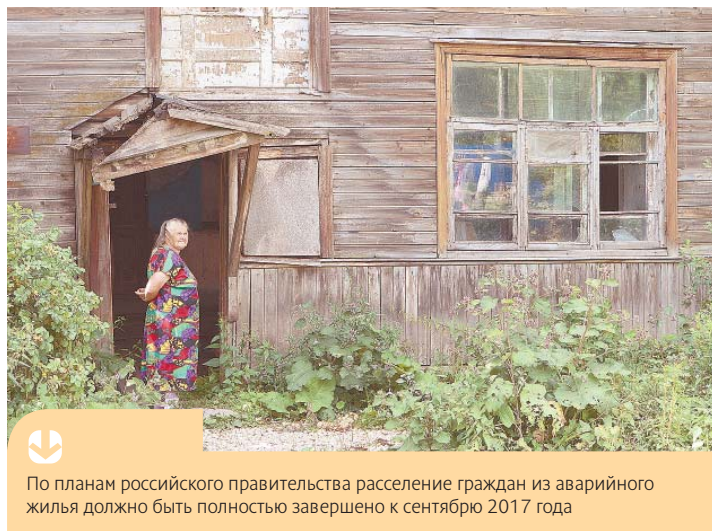
– То есть «Твой новый дом» призван содействовать решению проблемы расселения граждан из аварийного жилья?

– Да, но тут целый комплекс задач. Прежде всего программа по переселению граждан из аварийного жилья имеет конкретные сроки и весьма сжатые. Причем эти сроки обещаны на самом высоком уровне. По планам российского Правительства расселение граждан из аварийного жилья должно быть полностью завершено к сентябрю 2017 года. К этому моменту регионам необходимо ликвидировать все аварийные дома, внесенные во Всероссийский реестр аварийных домов и признанные аварийными до 1 января 2012 года. Сама программа весьма сложна в реализации и находится на пересечении многих законодательных актов. Для успешного и своевременного решения этой задачи необходима координация действий различных ведомств. Для этого и создан был проект «Твой новый дом». Это была инициатива «снизу». Проект обобщает и выражает экспертное мнение по этому вопросу.

Строго говоря, наша задача не состоит в том, чтобы переселить конкретного человека в новый дом, – этим занимается Комитет по строительству, администрации муниципальных образований, – а сделать так, чтобы реализовать поставленную задачу в указанные сроки.

– Что мешает вам в работе?

– Мы часто сталкиваемся с проблемой недостаточной инфраструктурной подготовки участков, предназначенных для строительства жилья для расселения жителей из аварийного фонда. Не менее значима проблема получения технических условий у ресурсоснабжающих организаций. Нередко на решение данного вопроса, от подачи заявки до подписания акта технологического присоединения, ухо-



По планам российского правительства расселение граждан из аварийного жилья должно быть полностью завершено к сентябрю 2017 года

дит до года времени. А сроки, повторюсь, у программы очень сжатые. Есть примеры, когда дома полностью построены, произведена отделка, и граждане фактически могут в них переселяться, но в доме не хватает необходимых энергетических мощностей, и все затягивается. Конкретный пример – жилой дом в поселке Рахья во Всеволожском районе. Для решения проблемы потребовалось вмешательство губернатора региона, который подписал поручение обеспечить скорейший ввод дома в эксплуатацию.

Есть проблемы и юридического плана: бывает, что администрация предоставляет земельный участок под строительство малоэтажного жилья, а на нем по факту можно строить только многоэтажки. Приходится это менять в процессе. Немаловажная задача проекта – выработать «дорожную карту», чтобы четко проработать последовательность действий. Нередко в муниципальных образованиях отсутствуют квалифицированные специалисты, способные эффективно решать вопросы юридического порядка. Они, безусловно, обращаются за помощью в Комитет по строительству, но мы также готовы и должны оказать помощь в решении данного вопроса.

– И юридические вопросы приходится решать в «ручном» режиме?

– В большинстве случаев – да. Безусловно, мы ставим своей целью стать площадкой для формирования законодательных инициатив. Только осознав все проблемы действия этой программы «изнутри», можно сформулировать необходимые поправки в действующее законодательство. Эти внутренние проблемы во многом ложатся на плечи застройщика. Им тоже нужна помощь. Это, как правило, не самые крупные строительные компании, осуществляющие свою деятельность в отдаленных районах области. Программа «точечная», дома раскиданы по всему региону. У некоторых строительных компаний есть объекты и в Кировском райо-

не проходит гладко. На него могут прийти спекулянты, мошенники и проч. Бывали случаи, когда стоимость аренды земельного участка в ходе аукциона возрастала в 190 раз! Причем итогом этого аукциона становился отказ выигравшего участника от заключения договора. Хотелось бы, чтобы к участникам аукциона применялся комиссионный отбор. Необходимо сократить путь между принятием решения о строительстве дома и началом его возведения. Насколько это получится – пока вопрос открыт.

– Как строится ваша работа с Комитетом по строительству Ленинградской области?

– Комитет входит в нашу рабочую группу, которая сформирована из юристов, представителей муниципальных образований, застройщиков, сотрудников сетевых компаний. Специалисты комитета принимают активное участие в нашей работе и помогают решать многие задачи.

– Ваши действия уже увенчались успехом?

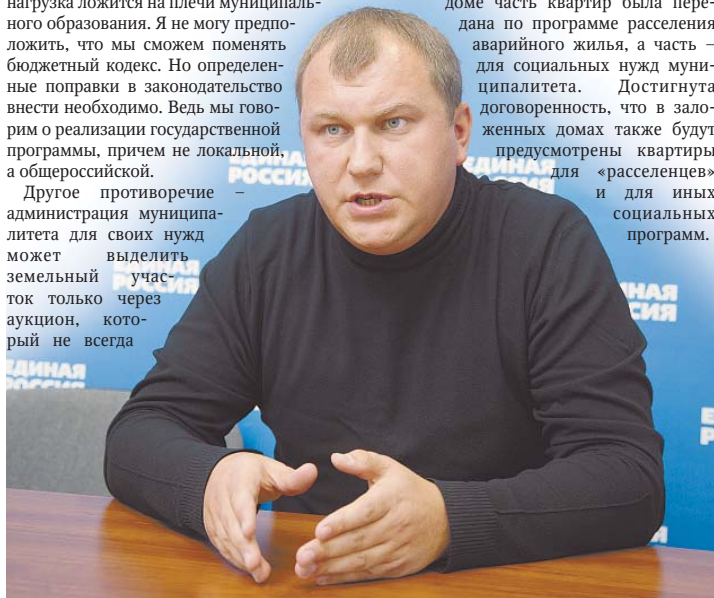
– Пока глобальные итоги подводить рано, показательной будет следующая осень. Самым ярким показателем будет то, что все дома будут построены, и построены своевременно, в них будет тепло, свет, вода. Однако удачи у нас есть уже сейчас, например дом в пос. Низино в Ломоносовском районе. По 185-ФЗ расселение предполагается «метр в метр», все, что свыше, – затратная часть муниципального образования. Администрация в Низино приняла решение не только ликвидировать аварийность в этом доме, но решить вопросы очередников. Таким образом, был охвачен широкий социальный пласт и решен большой круг задач. Аналогичный пример – жилой дом в пос. Назия Кировского района. В июне текущего года там был сдан дом в эксплуатацию и заложен камень в возведение еще двух домов. В данном

доме часть квартир была передана по программе расселения аварийного жилья, а часть – для социальных нужд муниципалитета. Достигнута договоренность, что в заложенных домах также будут предусмотрены квартиры для «расселенцев» и для иных социальных программ.

– И какие «белые пятна» в законодательстве вам видны уже сейчас?

– Мы обсуждали вопрос, связанный с распределением арендной платы. По условиям программы, подводить инженерные сети до границ участка – обязанность муниципального образования. В основном арендная плата, и это прописано в бюджетном кодексе, делится 50 на 50 между районом и муниципалитетом. Но общаясь со многими главами поселений, мы слышим, что это не совсем справедливо. Ведь район к реализации конкретного объекта никакого, по сути, отношения не имеет, кроме юридического. При этом вся финансовая нагрузка ложится на плечи муниципального образования. Я не могу предположить, что мы сможем поменять бюджетный кодекс. Но определенные поправки в законодательство внести необходимо. Ведь мы говорим о реализации государственной программы, причем не локальной, а общероссийской.

Другое противоречие – администрация муниципалитета для своих нужд может выделить земельный участок только через аукцион, который не всегда



Игра по чужим правилам

Дарья Литвинова / Несмотря на усилия законодателей по улучшению правового поля девелопмента, тема снижения административных барьеров в строительстве остается одной из самых болезненных. Этой проблеме была посвящена отдельная дискуссия, прошедшая в рамках Международного инвестиционного форума PROEstate-2013. ➔

Главное – безопасность

В июле текущего года была одобрена новая «дорожная карта» – план действий по улучшению предпринимательского климата в сфере строительства. Большинство девелоперов позитивно оценивает комплекс мер, запланированных в «дорожной карте», однако многих смущает желание властей в сжатые сроки реформировать строительный процесс.

«Я не испытываю восторга от существующей реальности, но и скептически оцениваю результативность тех мероприятий, которые запланированы в «дорожной карте», – говорит Олег Барков, генеральный директор компании Hansa SPb Development. – На уровне правительства пока не существует достаточной управленческой компетенции для того, чтобы эффективно организовать реформирование технически сложных процедур. Упразднение обязательной экспертизы вызывает опасения, поскольку в последнее время резко упало качество рабочей документации. Профессионально выполненных проектов в Петербурге – не более 15-20% от общего объема. Невозможно одним махом перескочить из царства необходимости в царство свободы. Можно сколько угодно облизываться на зарубежный опыт, но ведь он выработывался десятилетиями».

По словам эксперта, за те 15 лет, которые Россия живет в состоянии строительного бума, инциденты в строительной отрасли были единичными – «Трансвааль» и падение крыши колхозного рынка в Москве, обрушение крыши гипермаркета «О'кей» в Петербурге. Для сравнения, в 1990-е годы, когда период строительного бума переживали Южная Корея и Турция, было очень много сообщений о разрушающихся зданиях.

«Мешает жить не суть процедур, а то, как они проводятся, – уверен Олег Барков. – Наибольшую тревогу вызывает убивание экспертизы, потому что она является последним сколько-нибудь сдерживающим фактором. По моему опыту, это наименее коррумпированная и наиболее предсказуемая по срокам процедура. И в регионах ситуация еще лучше, чем в столичных городах, люди работают предсказуемо и прозрачно».

По мнению Арсения Васильева, генерального директора УК «УНИСТО Петропаль», разрешительная система должна эволюционировать в сторону тех целей, которые планируется достичь: «Если мы хотим максимально ограничить развитие, мы считаем, у нас уже очень много дешевого жилья, достаточно объектов инфраструктуры, – нужно вводить максимальные ограничения. Но если мы считаем, что еще есть нерешенные проблемы, а экономика нам подсказывает, что это именно так, то нужно снижать бремя согласований и сокращать время получения разрешений. Ведь большой запас эффективности заложено именно в сроках».



Инвесторы больше бы мирились с продолжительностью процедур, если бы понимали, что есть понятные правила игры

Московский Градсовет

Помимо норм закона существуют всевозможные дополнительные инстанции, которые призваны уточнять и дополнять, а по сути, утяжелять процесс прохождения согласования. Так, жизнь столичных девелоперов, по их словам, сильно усложняет Градостроительно-земельная комиссия города Москвы (ГЗК). В период отсутствия ПЗЗ именно ГЗК определяет градостроительную политику столицы. «Формально ГЗК никаких полномочий не имеет, но фактически – достаточно много», – считает Максим Попов, руководитель направления практики «Недвижимость и строительство» Goltsblat BLP.

Наибольшую тревогу вызывает убивание экспертизы, потому что она является последним сдерживающим фактором

«В России есть уникальные регионы, к которым нельзя подойти, используя какие-то общие принципы. Один из них – Москва, – считает Максим Кузнецников, партнер Baker & McKenzie. – В Москве отсутствует в принципе соответствующее другим регионам регулирование. Есть искушение раскритиковать ГЗК как сложный орган, с которым тяжело спорить. Действительно, правовой статус этого органа сложный. Есть судебные решения, в которых прямо признается, что решения, принимаемые комиссией, невозможно оспорить, поскольку они носят совещательно-рекомендательный характер. С другой стороны, не получив этих актов, девелоперу невозможно двигаться вперед. Тем не менее существование ГЗК необходимо – в Москве настолько затянулся переходный период, что такое «ручное» управление оправдано».

Однако у девелоперов и юристов к работе ГЗК есть вопросы. И прежде всего – закрытость. «Мы не имеем возможности получить протоколы обсуждений, – рассказывает Максим Кузнецников. – Неясен характер деятельности этого органа – непонятно, кто именно определяет градостроительную политику, на основании чего принимается то или иное решение».

По мнению господина Кузнецникова, в ГЗК девелоперов особенно пугает одна функция – расторжение договоров аренды и прекращение инвестиционных договоров. «То есть под вопросом оказывается стабильность оборота и вещно-правовая защита инвестора. Инвестор не может предугадать, отберут у него участок или

нет, и нет ясности, какова будет окончательная система оценки проектов, как будет осуществляться поддержка. Реальное положение дел достаточно тяжелое. Заторможен процесс утверждения проектов планировки, крайне сложен и забюрократизирован процесс получения градпланов».

В последние два года в Петербурге идет мучительная переоценка приоритетов развития города. Пока не сложилось четкого представления, какие приоритетные проекты нужны городу, на что он согласен тратить деньги.

По словам Майи Петровой, советника Borenius Russia, инвесторов, в том числе и иностранных, пугает правовая неопределенность. «Я думаю, инвесторы больше бы мирились с продолжительностью процедур, если бы понимали, что есть понятные правила игры на 2-3 года, что не поменяется власть, комитеты, порядок согласования. Ситуация изменилась бы к лучшему, если бы существовал порядок компенсации вложений инвестора, если вдруг правительство региона принимает решение построить этот объект за бюджетные средства или изменить схему работы с инвестором. Таких примеров хватает – это ЭСД с компанией Hochtief, «Набережная Европы» с «ВТБ-Девелопмент», Апраксин двор с «Главстрой-СПб». В каких-то случаях вопрос компенсации решается, но он не прозрачен. Судебных дел, по которым бы инвестор получил компенсацию при выходе из проекта не по его вине, я не встречала. Отношение государства в принципе должно меняться, ведь любой инвестиционный проект имеет составляющую, которая идет на инфраструктуру. Если у инвесторов падает интерес, то регион не сможет решать свои социальные проблемы».

Полностью эту статью читайте на сайте АСНИНФО: <http://asninfo.ru/asn/58/63874>

мнение



Арсений Васильев, генеральный директор УК «УНИСТО Петропаль»:

➔ – Срок подготовки исходно-разрешительной документации зачастую в два раза превышает срок строительства объекта. За счет сокращения сроков мы можем получить серьезный экономический эффект и необходимый результат – дешевое жилье. «Дорожная карта» как некий рамочный документ, безусловно, полезна, но должна быть политика конкретных шагов.

мнение



Олег Барков, генеральный директор компании Hansa SPb Development:

➔ – После внесения изменений в бюджетное законодательство, когда во многих вертикально интегрированных структурах уплата налогов стала производиться по месту деятельности, а не по месту нахождения главного офиса, бюджет Петербурга потерял большие деньги. Было заморожено большое количество проектов.

Ленобласть берет инициативу в ГЧП на себя

Татьяна Крамарева / До конца нынешнего года в Ленинградской области должен появиться новый региональный закон об участии области в государственно-частных партнерствах. ➔

Действующий ныне областной закон о ГЧП на территории Ленинградской области носит рамочный характер. Новый же законодательный акт будет максимально гармонизирован с соответствующим федеральным законопроектом, рассмотрение которого Государственной Думой РФ во втором чтении запланировано уже на эту осень. Кроме того, принятие нового областного закона позволит дополнить концессионные соглашения (единственную законодательно регламентированную на федеральном уровне разновидность ГЧП) иными механизмами привлечения средств частного инвестора для реализации социально значимых проектов.

«Федеральный закон о концессионных соглашениях можно рассматривать в качестве базового закона, на основе которого возможно заключать контракты жизненного цикла. Это позволяет государству полностью компенсировать частным партнерам издержки на строительство (реконструкцию) и эксплуатацию объекта на период действия соглашения. Но схема концессии не дает возможности применять механизмы, которые позволили бы, к примеру, собирать плату за пользование дорогой или воспользоваться другими уникальными особенностями того или иного проекта для обеспечения возвратности инвестиций. Проект областного закона о ГЧП четко регламентирует все процедуры, определяет всех участников процесса», – отметил Максим Кисельников, первый заместитель председателя Комитета экономического развития и инвестиционной деятельности Ленинградской области, подчеркнув принципиальное для областного закона о ГЧП понятие – «инициатор проекта ГЧП». В этом качестве могут выступать только органы исполнитель-

ной власти Ленинградской области (в том числе органы местного самоуправления Ленинградской области); либо отраслевой орган, либо уполномоченный орган по реализации государственной политики в сфере ГЧП (которым является Комитет экономического развития и инвестиционной деятельности Ленинградской области). Постановлению правительства Ленинградской области об объявлении конкурса на заключение соответствующего соглашения с частным инвестором будет предшествовать оперативная, но много-

Новый областной закон о ГЧП позволит дополнить концессию другими механизмами привлечения инвестиций

стадийная работа отраслевого комитета.

При подготовке экспертного заключения по проекту будут просчитаны нагрузка на бюджет и период, на который она выпадает, целесообразность проекта с точки зрения Концепции социально-экономического развития Ленинградской области, а также продуманы юридическая и финансовая модели проекта. Кроме того, в случае выполнения частным партнером функций не только оператора, но и инвестора особое внимание должно уделяться распределению финансовых рисков и гарантиям возврата инвестиций.

«С учетом дефицита региональных бюджетов любой субъект РФ заинтересован в том, чтобы переложить максимальный объем обязательств на частного партнера. Но эти обязательства должны быть подкреплены планируемым потоком (транспортным – в дорожной сфере, потоком

пациентов – в здравоохранении и т.д.). Если в силу различных обстоятельств этот планируемый поток не будет соответствовать действительности, то источник возврата вложенных средств у инвестора должен быть в любом случае», – подчеркнул Максим Кисельников. По его словам, в числе проектов ГЧП в дорожной сфере рассматривается проект по схеме «контракт жизненного цикла» по трассе «Скандинавия», а также возможность строительства продолжения автодороги «Нарва» и участка от КАД до Новодевяткино.

Уже весной 2014 года правительство Ленинградской области планирует объявить конкурс на право заключения соглашения государственно-частного партнерства в целях создания Областного центра медицинской реабилитации.

Как заявили в областном Комитете экономического развития и инвестиционной деятельности, речь идет о беспрецедентном для РФ проекте в сфере здравоохранения по созданию специализированного медицинского учреждения (оценочная стоимость проекта – 2 млрд рублей).

Инвестор не только построит на базе существующих корпусов бывшей городской больницы и полностью оборудует реабилитационный центр в городе Коммунаре в соответствии с новейшими технологиями, но также возьмет на себя эксплуатацию объекта в пределах сроков соглашения, в том числе будет оказывать современные медицинские услуги.

КСТАТИ

➔ В рамках международного инвестиционного форума «Сочи-2013» правительство Ленинградской области подписало соглашение с некоммерческим партнерством «Центр развития государственно-частного партнерства» о сотрудничестве по вопросам развития ГЧП на территории Ленинградской области. Соглашение предусматривает взаимодействие при решении вопросов социально-экономического развития региона на принципах ГЧП.

Достижения

От «Земляничной поляны» – к «Золотым куполам»

Татьяна Крамарева / Строительно-монтажные работы на жилом комплексе «Земляничная поляна» во Всеволожске выполнены более чем на 50%. Как сообщил Игорь Креславский, первый заместитель генерального директора ГК «РосСтройИнвест», строительство идет даже с опережением графика.

Общественные слушания по проекту ЖК «Земляничная поляна» состоялись в 2009 году. В эксплуатацию этот жилой комплекс будет сдан в 2015 году. Уже сегодня значительная часть квартир в «Земляничной поляне» продана. «Будущие жители получат жилье комфорт-класса за разумную цену в очень красивом месте», – подчеркнул Игорь Креславский. Кроме того, проект высотностью всего 16,5 м полностью вписывается в концепцию генерального плана Всеволожского городского поселения. «Наш проект местные власти считают украшением горо-

да», – рассказал представитель ГК «РосСтройИнвест». Всего в «Земляничной поляне» будет 450 квартир, от студии до трехкомнатных, в трех корпусах, плавные дуги которых образуют замкнутое пространство. Немаловажно, что для надежного тепло-снабжения «Земляничной поляны» строится автономная газовая котельная. Жилой комплекс в Пугаревском районе проследит за привлечением уже на нынешнем этапе. Так, Георгий Богачев, вице-губернатор Ленинградской области по строительству, во время очередного объезда строящихся объектов во Всеволожском районе отметил чистоту и аккуратность этой стройки. Характерным для понимания подхода застройщика к этому проекту является тот факт, что сегодня «РосСтройИнвест» решает спорные ситуации с жителями окружающих частных домов. В частности, холдинг выразил готовность уложить асфальтовое покрытие на участке дороги от комплекса до ближайшей магистрали. «Строительство

дороги с асфальтовым покрытием на участке протяженностью примерно 500 м есть даже в планах муниципальных органов власти. Дорога должна быть построена к моменту ввода ЖК «Земляничная поляна» в эксплуатацию. В ближайшее время будет принято окончательное решение по включению либо невключению этого участка дороги в адресную программу Всеволожского района. Но мы в любом случае готовы принять участие в развитии дорожной сети Всеволожска и построить эту дорогу за счет собственных средств. Ориентировочно стоимость работ составит 20 млн рублей», – сообщил Игорь Креславский. Проект «Земляничная поляна» – первый, но не единственный для холдинга «РосСтройИнвест» во Всеволожском районе. Уже в 2014 году застройщик начнет реализацию проекта комплексного освоения территории в Сертолово. Там появится малоэтажный микрорайон «Золотые купола» с общей площадью жилья 300 тыс.



кв. м. Громкое название будет отражено в архитектуре микрорайона. «В центре квартала запланирована площадь, вокруг которой разместятся здания оригинальной архитектуры, увенчанные золотыми куполами. Таким образом, купола будут в действительности», – сообщил Игорь Креславский. Кроме жилых домов «РосСтройИнвест» построит на участке в Сертолово два детских сада, школу, развлекательный центр, детский парк аттракционов. «Мы считаем, что это один из перспективных районов Ленинградской области. Да, пока он задан недостаточно, но планируется и расширение

Выборгского шоссе, и линия легкорельсового трамвая до Сертолово. С другой стороны, это территории, расположенные в непосредственной близости от Санкт-Петербурга, с красивыми ландшафтами и удобной транспортной доступностью уже сегодня», – прокомментировал планы холдинга Игорь Креславский. Он сообщил также, что застройщик намерен инвестировать в развитие инженерной инфраструктуры Сертолово. Будет построена, в частности, трансформаторная подстанция, соответственно произойдет увеличение мощностей. «Мы

уже получаем технические условия, и решение вопросов по инженерии для нас уже ясно», – сказал представитель ГК «РосСтройИнвест». В настоящее время разрабатывается проект планировки территории, который будет вынесен на общественные слушания в конце января 2014 года. Как особо подчеркнули в компании «РосСтройИнвест», проектная документация будет разрабатываться с безусловным соблюдением региональных нормативов градостроительного проектирования, что является принципиальным для холдинга.

Рабочие вопросы

Юлия Пчелкина / Новый Федеральный закон «Об образовании в РФ», по мнению представителей профессионального строительного сообщества, не дал ответа на вопрос о том, как ввести в новую структуру системы образования работодателя. В законе работодатели и их объединения (или представители) обозначены участниками отношений в сфере образования. ➔

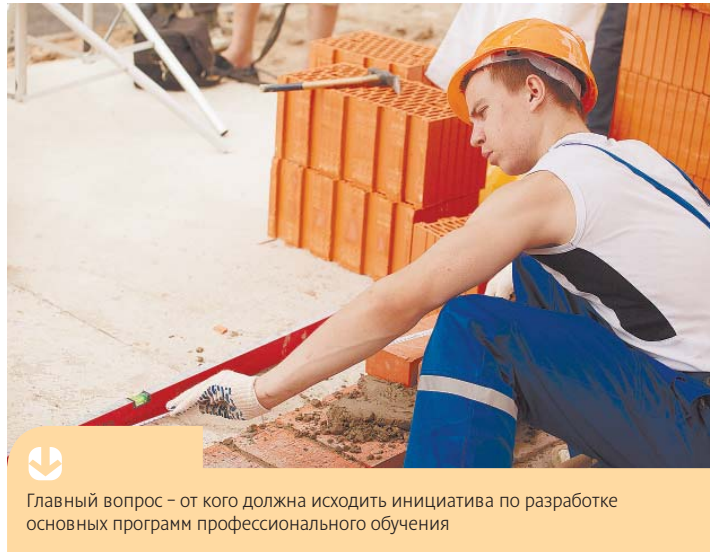
Определено, что представители работодателей на добровольных началах входят в состав учебно-методических объединений, создаваемых федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющими государственное управление в сфере образования в целях обеспечения участия в разработке федеральных государственных образовательных стандартов, примерных образовательных программ, координации действий организаций, осуществляющих образовательную деятельность, в обеспечении качества и развития содержания образования. Кроме этого, представители работодателей или их объединений привлекаются к проведению государственной итоговой аттестации по основным профессиональным образовательным программам. А также привлекаются к проведению квалификационного экзамена, в форме которого проводится итоговая аттестация по завершении профессионального обучения, направленного на приобретение лицами различного возраста профессиональной компетенции, в том числе для работы с конкретным оборудованием, технологиями, аппаратно-программными и иными профессиональными средствами, получение указанными лицами квалификационных разрядов, классов, категорий по профессии рабочего или должности служащего без изменения уровня образования. Квалификационный экзамен независимо от вида профессионального обучения включает в себя практическую квалификационную работу и проверку теоретических знаний в пределах квалификационных требований, указанных в квалификационных справочниках, и (или) профессиональных стандартах по соответствующим профессиям рабочих, должностям служащих.

Однако в этом случае, полагает директор СРО НП «Строители Ленинградской области» Владимир Кобзаренко, положения закона должны конкретизироваться в подзаконных актах, соглашениях о взаимодействии заинтересованных сторон.

Учебный центр профессиональной квалификации: что это?

Требование федеральной власти о взаимодействии, в частности, между профессиональным сообществом и образовательными организациями пока имеет выраженный декларативный характер из-за отсутствия сетевого взаимодействия. Впрочем, для начала важно определить, что представляет собой учебный центр профессиональной квалификации.

В соответствии с законом об образовании учебные центры профессиональной квалификации могут создаваться в различных организационно-правовых формах юридических лиц, предусмотренных гражданским законодательством, или в качестве



Главный вопрос – от кого должна исходить инициатива по разработке основных программ профессионального обучения

структурных подразделений юридических лиц.

Единичные примеры таких центров действительно, есть. Так, под эгидой Национального агентства контроля сварки (НАКС) не только выстроена система подготовки, переподготовки и повышения квалификации кадров, но и разви-

тых на профессиональные стандарты, утвержденные в установленном порядке. Отсутствие профессиональных стандартов, определяющих основные требования работодателей к профессиональной квалификации выпускников, назвали одной из самых актуальных проблем регионального строительного комплекса в Комитете

В 2013 году организациями профессионального образования Ленобласти по строительным профессиям и специальностям выпущено 440 человек – это 13% от общего количества выпускников

вается соревновательная, конкурсная составляющая – это признается необходимым элементом повышения социального статуса, популяризации профессии. НАКС принимает участие и в разработке профессиональных стандартов. В соответствии с планом разработки профессиональных стандартов на 2012-2015 годы (утв. распоряжением Правительства РФ от 29 ноября 2012 г. № 2204-р) Минтруд России, заинтересованные федеральные органы исполнительной власти с участием общероссийских объединений работодателей и общероссийских объединений профсоюзов должны в текущем году завершить подготовку предложений о поэтапной замене Единого тарифно-квалификационного справочника работ и профессий рабочих, Единого квалификационного справочника должностей руководителей, специалистов и служа-

щий также регулярно организует конкурсы профессионального мастерства в российских регионах и представляет РФ на международных соревнованиях. В этом смысле широко прорекламированное присоединение России к числу стран – участниц международного конкурса рабочих профессий WorldSkills не выглядит революционным шагом.

Не всякий опыт полезен

Однако брать на вооружение опыт отдельных объединений работодателей нецелесообразно для обучения другим строительным специальностям, убежден Владимир Кобзаренко. С другой стороны, далеко не все в строительном и образовательном сообществе разделяют мнение о том, что соревновательная деятельность повышает статус профессии и способствует ее популяризации. «Молодежь изначально убеждена в неперспективности работы по профессии, относящейся к категории рабочих. К сложившейся ситуации дефицита рабочих имеет отношение и «демографическая яма» 1990-х годов», – сообщили в Комитете по образованию Ленобласти.

Главный вопрос в том, от кого должна исходить инициатива по разработке основных программ профессионального обучения – программ профессиональной подготовки по профессиям рабочих, должностям служащих, программ переподготовки рабочих, служащих, программ повышения квалификации рабочих, служащих, а также по созданию учебных центров профессиональной квалификации для реализации этих программ, и как в этот процесс должны быть вовлечены образовательные организации. «От представителей руководства Национального объединения строителей приходилось слышать предложения о том, что такие центры должны быть аккредитованы в рамках выполнения национального плана мероприятия по подготовке России к соревнованиям WorldSkills. Однако я согласен с профессором Юрием Панибратовым, одним из признанных теоретиков в области профессионального образования, в том, что центры компетенции должны быть сосредоточены при вузах – там, где сохранилась еще и материальная база, и педагогические кадры», – отмечает Владимир

по общему и профессиональному образованию Ленинградской области.

Еще один пример включенности профессионального объединения в образовательный процесс – деятельность Национального кровельного союза, кото-

кстати

Решение проблем: взгляд Комитета общего и профессионального образования Ленинградской области

Для решения проблемы дефицита рабочих кадров необходимо сочетать:

- Использование разработанных профессиональных стандартов
- Развитие системы ресурсных центров нового поколения и учебных центров прикладных квалификаций
- Совершенствование нормативно-правовой базы подготовки квалифицированных рабочих кадров строительной отрасли
- Повышение престижа профессий

Кобзаренко. С другой стороны, как сообщили в Комитете общего и профессионального образования Ленинградской области, «в настоящее время материально-техническая база организаций профессионального образования требует существенного обновления, так как глобальные задачи повышения качества строительных работ и увеличения объемов вводимого жилья не могут быть разрешены в отсутствие современного, инновационного и технологичного оборудования в образовательных организациях».

По логике федерального законодателя, инициатива в совершенствовании системы подготовки по рабочим профессиям должна исходить от работодателя, заинтересованного в наличии компетентных кадров. Отчасти с этим согласны отдельные профессиональные объединения. Так, уже упоминавшееся НАКС решение проблем нехватки квалифицированных кадров видит прежде всего в системе базового образования (с совмещением получения профобразования и работы на предприятии), а также в должной реализации программ профессионального обучения по профессиям рабочих, должностям служащих (подготовки, переподготовки и повышения квалификации) лиц любого возраста.

Меж двух идей

Однако в подавляющем большинстве случаев работодатели, не видя краткосрочной перспективы от инвестиций в профессиональное обучение, не готовы к таким «непрофильным» расходам. Таким образом, работодатели испытывают влияние двух взаимоисключающих трендов: тяготения к оптимизации или полному отказу от расходов на профессиональное обучение кадров и потребности в квалифицированных работниках по профессиям рабочих и должностям служащих. «Образовательная парадигма не сформирована до конца. Так, учебные центры про-

фессиональной квалификации разобщены и не включены в непосредственно регулируемую государством систему. Непонятно, как стыкуются между собой корпоративная, государственная, профессиональная и общественная образовательные парадигмы. Между тем по закону представители работодателей (и их объединений) привлекаются к проведению итоговой аттестации (квалификационного экзамена) – финального этапа в процессе подготовки кадров», – констатирует Владимир Кобзаренко.

Решение с вариантами

По его мнению, снять эти вопросы может государство, проявив политическую волю, базирующуюся на определенной идеологии.

Отчасти возможности для урегулирования системных вопросов есть и у НОСТРОЙ. «Одной из первых мер в этом направлении могло бы стать формирование из числа строителей-профессионалов постоянно действующих экспертных групп по всем более чем 150 профессиям строительных рабочих, содержащимся в перечне профессий рабочих, должностей служащих, по которым осуществляется профессиональное обучение, утвержденным Минобрнауки РФ и вступившим в силу одновременно с законом об образовании», – уверен Владимир Кобзаренко.



Материально-техническая база организаций профессионального обучения в Ленинградской области требует существенного обновления

Выпускники-строители в Ленобласти

В Ленинградской области профессиональное образование для нужд строительного комплекса осуществляется в одном вузе (Государственном институте эко-

номики, финансов, права и технологий в Гатчинском районе) и еще в 17 организациях профессионального образования, в том числе Волховском алюминиевом колледже, политехнических техникумах в Кировске, Тосно, Киришах, Кингисеппе, Подпорожье и Сосновоборске и др.

справка

Меры поднятия престижа рабочих профессий, реализуемые в Ленобласти

- Производственная практика с выплатой заработной платы студентам
- Стипендия лучшим студентам профессиональных образовательных организаций
- Программы развития профессионального образования
- Содействие в организации и проведении конкурсов профессионального мастерства

Источник: Комитет общего и профессионального образования Ленобласти

цифра

14% -

доля выпускников организаций профессионального образования для строительной отрасли в региональном заказе

Теплоэнергетику – в XXI век

XVII Международная конференция «Теплоэнергетика XXI века», традиционно проводящаяся Клубом теплоэнергетиков «Флогистон» на территории пансионата «Юность» (город Щелково, Московская область), проходила в этом году с 19 по 20 сентября.

Форум традиционно становится местом встречи специалистов теплоэнергетической отрасли, позволяет услышать мнение руководителей ведущих отечественных и зарубежных компаний, деятелей сферы управления, сотрудников научных центров.

Организаторами конференции выступили «Клуб теплоэнергетиков «Флогистон», ОАО «МПНУ Энерготехмонтаж», журнал «Промышленные и отопительные котель-

ные и мини-ТЭЦ», СРО НП «Котлогазмонтажсервис». На открытии конференции со вступительным словом выступил президент Клуба теплоэнергетиков «Флогистон» Руслан Ширяев. На конференции выступили с докладами 95 участников из Новосибирска, Санкт-Петербурга, Ростова-на-Дону, Ставрополя, Нижнего Новгорода, Пскова, Перми, Сочи, Казани, Самары,

Ульяновска, Калуги, Альметьевска, Москвы и Подмоскovie, а также Украины, Финляндии и Италии. Среди них – производители оборудования, монтажные, наладочные, проектные организации. Деловая программа мероприятия охватывала насущные вопросы и передовые тенденции развития теплоэнергетики. В программу конференции были включены

следующие темы: состояние систем теплоснабжения городов и поселков и перспектива их кардинального улучшения; технические регламенты и требования Ростехнадзора в вопросах технического регулирования безопасности; саморегулируемые организации в строительстве и проектировании; современное теплоэнергетическое оборудование: котлы, горелки, теплогенераторы, тепловые насосы и т. д.; современная автоматика, мини-ТЭЦ; проектирование, строительство, эксплуатация;

причины аварий и повреждений современных котельных, методы их устранения; установка современных горелок и комплексная автоматизация котлов; предохранение тепловых сетей от гидроударов; вопросы проектирования котельных и тепловых сетей; опыт эксплуатации тепловых сетей из сшитого полиэтилена; новое оборудование, реагенты, системы контроля и управления в водоподготовке, опыт эксплуатации; энергетика углеродосодержащих отходов; сервисное обслуживание.

ОАО РЕГИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ГЕОДЕЗИИ И КАДАСТРА
РУГК

(812) 383 7777
www.oaorugk.ru

195112, Санкт-Петербург
Малоохтинский пр., д. 68

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

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

- Оценка и инвестиционный консалтинг
- Подготовка документов для регистрации права собственности
- Подготовка документов для прохождения кадастрового учета
- Подготовка документов на ввод объекта в эксплуатацию
- Обмерные работы и техническое обследование
- Проектирование объектов капитального строительства и согласование перепланировок
- Геодезические и землеустроительные работы
- Инженерно-геологические изыскания

Обращение с отходами требует большей конкретики

Татьяна Крамарева / В Ленинградской торгово-промышленной палате (ЛТПП) обсудили законопроекты о внесении изменений в закон об отходах производства и потребления и об экологическом аудите. Участники встречи предложили ряд поправок в первый законопроект и единогласно проголосовали против второго. ➔

Федеральный закон об отходах производства и потребления действует с 1998 года. Законопроект в отношении данного ФЗ вводит новые понятия, в частности приоритеты государственной политики в области обращения с отходами и их иерархию. Кроме того, документ уточняет формулировки ранее введенных в правовое поле понятий. Однако, по мнению членов ЛТПП, требуются дальнейшие уточнения и конкретизация. Так, по мнению Александра Шереметьева, исполнительного директора ЗАО «Нева металл посуда», председателя Комитета ЛТПП по промышленности и промышленной политике, один из заявленных приоритетов, а именно предотвращение образования отходов, означает, по сути, декларацию сокращения производственных мощностей, поскольку «отходы, по большому счету, образуются на заводах». «В течение последних 20 лет мы наблюдаем сокращение количества заводов в РФ. Если в 1990-е годы они как-то выжили, то в 2000-е начали исчезать просто на глазах», – заявил господин Шереметьев.

Со своей стороны, Борис Смолев, генеральный директор ЗАО «Крисмас», председатель Комитета ЛТПП по вопросам экологии и природопользованию, подчеркнул важность данного закона, приведя данные статистики: на реконструкцию и ремонт очистных сооружений в Ленинградской области за последние годы выделено около 2 млрд рублей при необходимом финансировании в пределах 15 млрд рублей. «Думаю, с финансированием заводов, которые должны перерабатывать твердые бытовые отходы, дело обстоит примерно так же», – сказал господин Смолев. Он предложил дополнить законопроект расшиф-



Необходима ревизия классификатора отходов – в последний раз он корректировался в 2007 году

ровкой понятия раздельного сбора твердых бытовых отходов. Кроме того, эксперт обратил внимание на то, что в документе прописано право перехода собственности на отходы к новому собственнику земли, но не оговорена ответственность за ликвидацию новым владельцем этих отходов.

По мнению Алексея Куликова, коммерческого директора эколого-технической компании «ЭТКОМ», законопроект направлен на развитие системы переработки и совершенно не учитывает интересы производителей – промышленных предприятий. «Четко прописываются права

и обязанности тех, кто будет сидеть на денежных потоках, а предприятие должно будет заложить в цену продукции стоимость не только упаковки, но и ее утилизации», – констатировал Алексей Куликов.

Ольга Конженкова, ведущий специалист по экологии ООО «Леноблптицепром», выразила беспокойство в связи с недостаточной конкретизацией понятия сбора отходов. «Из текста законопроекта следует, что если на предприятии осуществляется сбор либо использование каких-либо отходов, то в дополнение к прочей отчетности надо будет еще и подавать декларацию

об обращении с отходами. А кроме того, указано, что заниматься этим могут только предприятия – члены СРО по транспортированию и вывозу отходов», – отметила специалист-эколог.

В свою очередь, Наталья Белякова, генеральный директор ЗАО «ЭВИОН», перечислила вопросы, которые законопроект в нынешнем виде не снимает. Во-первых, лишь малая часть отходов может передаваться на полигоны без соответствующей лицензии. «Послабление сделано только для отходов пятого класса, но такие распространенные отходы, как лом черных металлов, отходы древесины, относятся к четвертому классу», – уточнила Наталья Белякова. Далее, необходима ревизия классификатора отходов – в последний раз он корректировался в 2007 году. «Из-за несовершенства классификатора получается, что медицинские отходы – это целая группа. И если у полигона есть только одна расшифровка медицинских отходов, все остальные отходы с этим же кодом, но другой расшифровкой медицинское учреждение должно везти на другие полигоны», – привела пример Наталья Белякова.

Наконец, сложности у предприятий возникают из-за длительного процесса согласования экологической документации в Росприроднадзоре. «Если контролирующий орган с чем-то не согласен в представленной документации, необходимо вовремя выдавать замечания, отправлять проекты на доработку и вывешивать информацию об этом на официальном сайте ведомства. Пока из-за несовершенства процедуры, бюрократических проволочек предприятия несут колоссальные убытки», – резюмировала генеральный директор ЗАО «ЭВИОН».

Российские газовые котлы в каждый дом

Сегодня в газификации нуждаются около 3 тыс. садоводческих хозяйств Ленинградской области. В этом процессе доминируют оборудование и котлы зарубежного производства. Эти котлы не адаптированы к российским погодным условиям и требуют постоянного обслуживания и частого ремонта.

Температура уходящих газов из котлов составляет 80-90 °С, что приводит к образованию конденсата в дымоходе и вентиляционном канале. Газ в котлах полностью не сгорает, что приводит к загрязнению окружающей среды. Кроме того, котлы при работе создают значительный шум. Также устройства имеют сложную систему монтажа, управления

и регулирования параметров, что приводит к сбою в работе котла и системы.

Устройство российского котла и применение в нем оригинального медного съемного теплообменника, благодаря которому обеспечивается баланс между мощностью котла и потреблением тепла системой отопления, позволяет снизить расход газа в 2-4 раза.

Среди главных преимуществ конструкции и обслуживания наших котлов – универсальность и компактность теплообменника, что позволяет наращивать мощность котлов от 10 кВт до 1,5 мВт. Важно, что котлы изготавливаются как одноступенчатые, так и двухступенчатые (с двумя теплообменниками). Универсальность конструкции котла позволяет

использовать его как с открытой камерой сгорания, так и с закрытой, когда забор воздуха идет из внешней среды. Котел имеет КПД более 95% и температуру уходящих газов 130 °С, что препятствует образованию конденсата в дымоходе и вентиляционном канале. Средний расход сжиженного газа на отечественном котле составляет от 0,300 кг в час, а на импортном – от 1 кг в час. Устранение неполадок в наших котлах составляет менее 1% в год, а в импортных – свыше 10%.

Разработанные председателем совета директоров ООО «Тепло-Импульс регион», заслуженным изобретателем Борисом Григорьевичем Белецким газовые котлы защищены 10 патентами, имеют пять сертификатов

соответствия, санитарно-эпидемиологическое заключение, разрешение Федеральной службы по экологическому надзору, экспортное гигиеническое заключение на проектные материалы по установке и эксплуатации индивидуальных поквартирных газовых систем в многоквартирных домах. Зарубежные аналоги стоят 40-100 тыс. рублей в зависимости от мощности, а наши котлы стоят значительно дешевле.

Компания «Ассоциация деревообрабатывающей промышленности и возобновляемой энергетики» является официальным дистрибьютором ООО «Тепло-Импульс регион». Типовая линейка поставляемых котлов насчитывает свыше 30 видов. Например, организация поставляет



Котел имеет КПД более 95% и температуру уходящих газов 130 градусов

следующие типы котлов: КС-Г-10Д мощностью 10 кВт; КС-ГВ-24Д мощностью 24 кВт и др.

М.А. Пильцер, к.т.н., генеральный директор Ассоциации деревообрабатывающей промышленности и возобновляемой энергетики

Подробнее по телефону:
(812) 346-66-72,
+7 (921) 651-55-64,
+7 (963) 324-78-87
E-mail: pilcerm@mail.ru
www.bio-nanotech.com

На правах рекламы

Максим Боганьков: «От несанкционированных свалок спасет новая система оплаты за размещение отходов»

Екатерина Костина / Максим Боганьков, член совета директоров ОАО «Управляющая компания по обращению с отходами в Ленинградской области», в интервью газете «Строительный Еженедельник. Ленинградская область» рассказал о новой концепции по обращению с отходами в регионе, а также о борьбе с несанкционированными свалками. ➔

– Сколько полигонов ТБО сегодня расположено в Ленобласти? Планируется ли создавать новые полигоны?

– В совокупности в год в области и городе образуется 14,27 млн куб. м ТБО, большая часть которых идет на полигон. На территории Ленинградской области сегодня насчитывается 21 полигон ТБО. 65% площадок исчерпали свои мощности. Проектированием и строительством новых полигонов на территории Ленинградской области занимается ЛОГКУ «Региональное агентство природопользования и охраны окружающей среды Ленинградской области». На сегодняшний день готовы к реализации проекты полигонов ТБО в Подпорожском и Лодейнопольском муниципальных районах.

– В Ленобласти решили разработать научно обоснованные концепцию и стратегию управления сферой ТБО. В чем ее суть?

– Суть концепции сводится к совершенствованию законодательной базы, разработке единой схемы санитарной очистки области и увеличению производственных мощностей для размещения отходов. На сегодняшний день интересы ОАО «Управляющая компания по обращению с отходами в Ленинградской области» и цели регионального правительства совпадают. Поэтому все наши силы направлены на строительство станций сортировки и переработки отходов.

Сегодня на полигонах области размещается 95% всех образующихся отходов. Нашей общей задачей является сокращение этого показателя для начала на 50%. Задача сложная, но вполне осуществимая. Все понимают, что пора переходить к переработке и вторичному использованию ресурсов, иначе экологическая катастрофа неизбежна.

Наша компания планирует с середины 2014 года начать строительство сети станций сортировок и перегруза отходов, создавая при этом соответствующие стандарты функционирования данных объектов, а регулирование ценовой политики будет осуществляться через правительство Ленинградской области. Внедрение станций сортировок и перегруза отходов позволит, во-первых, организовать двухступенчатую систему транспортирования отходов при дальнейшем плече перевозок, что, в свою очередь, будет содействовать ресурсосбережению; во-вторых, будет организован экономически оправданный селективный сбор, а в дальнейшем и переработка ресурсных фракций отходов.

– В Ленобласти находится очень много несанкционированных свалок. Что может способствовать прекращению их образования?

– Причиной образования несанкционированных свалок является отсутствие единой системы контроля и существующая система оплаты за размещение и транспортировку отходов. Наша компания летом сделала предложение губернатору Ленинградской области Александру Дрозденко о реализации пилотного проекта по изменению системы оплаты на территории двух муниципальных районов. Суть в следующем. Управляющие компании, как и сейчас, собирают денежные средства за транспортировку и размещение отходов, но перечисляют оплату непосредственно

интересно доехать до полигона и получить деньги за фактически размещенный отход.

Но есть одно «но»: для того чтобы этот механизм заработал, необходимо оснастить транспортные средства системой взвешивания и системой идентификации контейнеров – это поможет не только более точно определить объем выполненных работ, но и полностью автоматизировать процесс экспорта данных о выполненных работах в бухгалтерские и другие программы.

Внедрение такого механизма необходимо для оптимизации логистики и осуществления контроля, учета выполняемых задач. Наличие системы взвешивания также покажет клиенту/заказчику, что работы были выполнены, и были выполнены честно (в нужном месте, вовремя, будет виден точный объем увезенных отходов и место его размещения).

При внедрении системы взвешивания на мусоровозах можно будет получить сравнительные данные, полученные от системы взвешивания, и данные, полученные от полигонов. Тем самым население будет платить за фактически размещенный отход на полигоне, а также появится возможность выявления переполненных контейнеров и регистрации таких мест для последующего анализа.

Внедрение единой системы контроля позволит оптимизировать систему управления за потоками отходов на территории Ленинградской области и станет механизмом контроля в борьбе с несанкционированными свалками.



В области надо менять подходы к утилизации ТБО

Лидия Горбуркова / **Генеральный директор Ассоциации деревообрабатывающей промышленности и возобновляемой энергетики, председатель Комитета лесоперерабатывающего комплекса и природных ресурсов РОР «СПП ЛО» Михаил Пильцер** в интервью газете «Строительный Еженедельник. Ленинградская область» представил свое решение проблемы эффективности переработки твердых бытовых отходов в регионе на основе установок УТТ-500 и УТТ-3000.

– В чем суть и преимущество технологии по переработке коммунальных отходов в Ленобласти и Петербурге?

– Сегодня коммунальные отходы Ленобласти и Петербурга складировать на полигонах. При этом лишь небольшая часть мусора проходит сортировку. В Петербурге есть лишь несколько небольших заводов, которые сжигают ТБО. Но это далеко не экологичный вид переработки отходов. При сжигании выделяется диоксин – газ, очень вредный

для всего живого. Для его нейтрализации требуется устанавливать фильтры. Они дорогостоящи (зачастую их цена достигает четверти от стоимости самого завода) и нуждаются в частой замене. В правительстве предлагают создать четыре комплекса, общий объем инвестиций в которые составит до 2 млрд рублей, проект планируется осуществлять на основе ГЧП, отметили в правительстве. Мусор предполагается сортировать и 50-70% отправлять на переработку, а остальное захоранивать. Эта технология приведет к созданию в области десятка новых полигонов через небольшой период времени. Это выгодный бизнес для руководителей полигонов и катастрофа для Ленинградской области.

Но, на мой взгляд, технологии мусоропереработки должны быть, во-первых, безотходными (то есть не требующими устройства полигонов), а во-вторых – существенно более эффективными с точки зрения использования финансовых и материальных ресурсов. Установки твердого теплоносителя (УТТ) созданы на основе метода высокоскоростного

пиролиза сырья твердым теплоносителем – собственной горячей золой. УТТ эффективно может быть использована для переработки ТБО, замасоченных грунтов, изношенных автопокрышек и резиновых отходов, иловых остатков, гудронов и других органосодержащих отходов. Технология освоена в промышленном масштабе с 1980 года и признана лучшей технологией для термической переработки сланца Best Available Technology (BAT). Технология защищена 24 патентами, принадлежащими ООО «ТТУ-Лтд». ТБО поступают в УТТ, сортируются, а затем перерабатываются. Из одной тонны отходов получается до 250 кг сланцевого масла и 350 кВт электроэнергии и тепла. Диоксин не выделяется в принципе.

– Есть ли примеры работы установок УТТ-500 в нашей стране?

– Пока нет. В принципе, в мире существуют три действующие установки УТТ-3000 (перерабатывают 3 млн тонн ТБО и сланца). Все они расположены в Эстонии – две в городе Нарва и одна в городе Кохтла-Ярве.

– Каковы экономические показатели переработки бытовых отходов по данной технологии?

– Применение УТТ-500 и УТТ-3000 полностью себя оправдывает с экономической точки зрения. Во-первых, сланцевое масло, которое вырабатывается при переработке ТБО, очень ценно и используется при выработке бензина. Во-вторых, на примере Эстонии мы видим, что окупаемость этих заводов очень быстрая. Например, завод в Кохтла-Ярве стоил 150 млн USD, а окупился за 2,5 года. В-третьих, завод с УТТ можно назвать генерирующей станцией: перерабатывая мусор, мы вырабатываем электроэнергию. Во всех странах Европы стоимость электроэнергии, полученной путем «зеленых» технологий, в 1,5-2 раза выше, чем полученная по традиционной технологии, поэтому электроэнергия, полученная от возобновляемых источников энергии, составляет от 20 до 50%. В начале 2000-х годов я участвовал в РСПП по выработке закона о возобновляемой энергетике. Доля возобновляемой энергетики

планировалась в России в 2015 году 4%, после принятия закона этот показатель уже планируется в 2020 году. УТТ-500 рассчитана на 150 тыс. тонн ТБО в год. Сегодня на всех свалках можно поставить эти установки. На них может перерабатываться как старый мусор, который уже складирован, так и вновь образованные отходы. Одновременно подобная система может выступать как генерирующая станция. Вся проблема заключается в том, что электроэнергию некуда деть, так как сетевые энергокомпании не хотят брать ее в сеть. Госудма еще в 2011 году приняла закон, обязывающий энергетиков брать электроэнергию в сеть, однако в нем предусмотрен целый ряд согласований с энергетиками. Премьер-министр Дмитрий Медведев много раз высказывался о проблеме законов на коррупционную составляющую. Закон практически не работает, что приводит к миллиардным убыткам государства.

– Предлагали ли вы данную технологию правительству Ленобласти?

– Да. И должен сказать, что со стороны областного правительства мы видим положительную реакцию. Сегодня власти региона хотя бы пытаются с технологией более подробно. В связи с этим 9 октября 2013 года состоится ознакомительная поездка делегации Ленинградской области в Эстонию, на один из перерабатывающих заводов ТБО. Мы собираемся увидеть работу энергетического комплекса УТТ-500. Среди участников поездки – Дмитрий Разумов, председатель Комитета по ЖКХ и транспорту Ленинградской области; Николай Кузьмин, заместитель председателя Законодательного собрания Ленинградской области; Дмитрий Пуляевский, председатель совета муниципальных образований Ленинградской области, глава администрации муниципального образования Сосновоборского городского округа; Ирина Панченко, старший вице-президент Ленинградской торгово-промышленной палаты; Юрий Шенявский, президент НП «Газовый клуб», вице-президент Союза энергетиков северо-запада России, и др.

Олег Малащенко: «Туризм в Лужском районе будет развиваться обязательно!»

В октябре 2012 года и. о. главы администрации Лужского района был назначен Олег Малащенко. Что удалось сделать в районе за это время? Какие проблемы наиболее злободневны сегодня и каковы перспективы Лужского муниципального района? На эти и другие вопросы получили ответы «Строительный Еженедельник». ➔

– Олег Михайлович, как вы оцениваете в целом состояние экономики Лужского района?

– Район развивается, пусть и не теми темпами, как нам бы того хотелось. Но, к примеру, совсем недавно в Милодеже, входящем в состав Ям-Тесовского поселения, введен в эксплуатацию свиноводческий комплекс на 18 тыс. свиней единовременного содержания. Объем инвестиций ООО «Агрохолдинг «Приозерный» составил 960 млн рублей. У компании есть планы и по открытию других площадок в нашем районе: на региональном рынке сегодня высокий спрос на охлажденную свинину.

В Осьминском сельском поселении в рамках отраслевой программы «Развитие птицеводческих ферм» строительство птичников по производству мяса индейки ведут ООО «УК «Рубеж» и ООО «Труд». (Сегодня спрос на индошатину растет в связи с ценным биохимическим составом такого мяса.) Уже к декабрю первая очередь комплекса ООО «Труд» будет запущена в эксплуатацию. Объем инвестиций каждой компании – в пределах 100 млн рублей. Это новые рабочие места, это увеличение налоговых поступлений в бюджет.

Наш район богат месторождениями песков: в царское время здесь действовало более 100 предприятий по изготовлению стекла. Сейчас возлагаем надежды на запуск стекольного завода в Торковичах: инвестор уже начал реализовывать этот проект. Мы как муниципальная власть содействуем тому, чтобы эти планы реализовались: сегодня поселение включается в программу социальной направленности.

При содействии ГКУ «Агентство экономического развития Ленинградской области» и ОАО «Леноблинвестиции» при правительстве Ленобласти ведутся переговоры с рядом потенциальных резидентов создаваемого технопарка «Лужская перспектива». Преференции для резидентов – снижение либо освобождение (на определенных условиях) от налогов на прибыль и на имущество. Так, уже сегодня нам известно о планах компании «Айбигрупп» по запуску в технопарк деревообрабатывающего производства.

– Что предпринимает администрация Лужского района для улучшения социально-экономической ситуации?



– За последний год мы инициировали решение многих вопросов, которые ранее не решались десятилетиями. Так, 120 млн рублей выделено на ремонт социальных учреждений и дорог. В это верится с трудом, но 395 км межпоселковых дорог до недавнего времени не числились вообще ни на чьем балансе. Сегодня мы взяли их на баланс района и начали паспортизацию. Она необходима для того, в частности, чтобы получать впоследствии акцизы на бензин, которые сегодня в бюджет Лужского района не поступают: по документам дорог, кроме федеральной трассы, практически не значилось. Эти деньги начнут пополнять районную казну уже с 2016 года.

Недавно открылась после ремонта детская поликлиника. Поскольку подход к решению проблемы был комплексным, фактически проведена реконструкция лечебного учреждения с одновременным благоустройством прилегающей территории. Вплоть до того, что мы установили детскую площадку и для безопасности детей преградили свободный доступ на территорию шлагбаумом.

Сегодня «сражаемся» за ремонт районной больницы. Я был уверен в том, что до 1 сентября ремонт завершится, но, хотя срок контракта с подрядной организацией истек, сделать это не получается. Поэтому обращаемся за помощью к надежной строительной организации, сами ищем субподрядчиков.

В этом году на ремонт школ Лужского района из разных источников было выделено 36 млн рублей. Отмечу, что капитальный ремонт объектов образования не финансировался у нас в течение последних 20 лет. Правда, наличие финансирования не защищает от недобропорядочных подрядчиков. Так, компания «Победа», с которой был заключен контракт на ремонт крыши в школе в Оредеже, просто уехала в начале сентября с объекта, не выполнив работы. Сегодня мы вынуждены решать вопрос по аварийному ремонту. Благо деньги не были потрачены.

Наши усилия в строительстве и реконструкции бюджетных объектов связаны с решением, прежде всего, проблемы нехватки детских садов. Например, есть предварительная договоренность с правительством Ленобласти о помощи в выкупе и последующем ремонте детского сада на 225 мест в центре Луги, который сегодня в частной собственности и помещении в котором сдаются в аренду.

Думаю, уже в октябре мы запустим после модернизации старейший кинотеатр Луги, который в нынешнем году отмечает свое 100-летие. До сих пор кинотеатр работал на плечном оборудовании.

Болезненная для района тема – строительство фельдшерско-акушерских пунктов (ФАПов). В этом году запланировано строительство ФАПов в пос. Торковичи и Мшинская. Но антимонопольная служба

четыре раза вносила корректировки в конкурсную документацию, чтобы обеспечить свободную конкуренцию. В конечном итоге, хотя на днях аукцион состоялся, я не верю в то, что ФАПы будут построены. При первоначальной цене контракта в 16 млн рублей выиграла компания, которая предложила смету на 50% меньше. Теперь, вероятно, не избежать использования пресловутого административного ресурса – привлечь надежного подрядчика, доказавшего свою компетентность на других объектах.

Отмечу, что большинство крупных объектов на нашей территории строится или реконструируется ведущей строительной организацией района ЗАО «Спецстрой». Именно эта компания реконструировала здание школы № 4 и ввела в эксплуатацию 9-этажный жилой дом в Луге.

– С решения какого вопроса вы начали свою деятельность в качестве и. о. главы администрации Лужского района?

– С реструктуризации ООО «Лужское тепло». Приступив к работе в конце октября 2012 года, я уже в начале ноября пришел в областное правительство с документами о том, что эта организация – планомерно убыточная. Отсутствовал контроль за расходованием ресурсов, за работой персонала. В итоге произошла смена руководителя, оптимизация персонала, и сегодня это первая теплоснабжающая организация, которая вошла в отопительный сезон без долгов за электроэнергию или уголь. Кроме этого, уже закуплено 7 тыс. тонн угля для нового отопительного сезона и заключены договоры на поставку 24 тыс. тонн угля. Зимой 2011/2012 года Луга замерзала. Теперь поставщики мазута, угля поверили в нашу платежеспособность.

Когда мы начинали паспортизацию котельных, пытались обсудить на федеральном уровне возможность изменения тарифов на тепловую энергию: чтобы привести котельные в идеальное состояние, требуются сотни миллионов рублей. Благо в этом году самая убыточная для нас на данный момент котельная в пос. Ретюнь не потребует расходов. В октябре, благодаря инвестициям ООО «Петербургтеплоэнерго», в пос. Ретюнь придет природный газ. И не только Ретюнь, но и Осьмино, Толмачево, Красный Маяк будут отапливаться газом – это гарантирует потребителям постоянное и стабильное отопление.

– А как развивается промышленность в Лужском районе?

– Есть ряд устойчиво работающих промышленных предприятий – это ОАО «Лужский абразивный завод», предприятие по выпуску комплектующих для автопрома ООО «Форесия АДП», которое за первое полугодие увеличило отгрузку своей продукции на 16,7%. Это ОАО «Химик», ОАО «Лужский горно-обогатительный комбинат», где объем добычи песка увеличился на 6,8% за первые шесть месяцев года. Крупный налогоплательщик – и ПО «Лужский консервный завод». Важно, что предприятия нацелены на развитие, даже несмотря на неизбежные трудности. Так, на региональном уровне достаточно долго решался вопрос компенсации части процентной ставки по кредиту

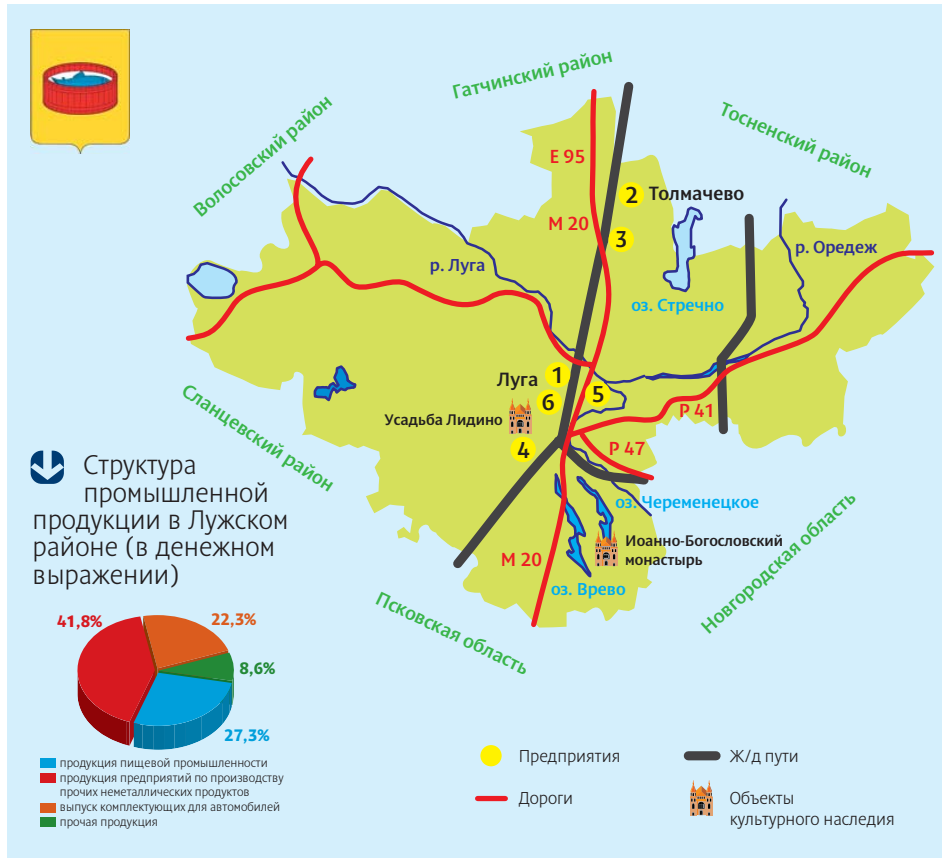


Открытие после ремонта детской поликлиники – значимое событие для всех лужан



Перерезанию красной ленточки на открытии свиноплекарства в Милодеже предшествовали инвестиции в 960 млн рублей

Экономика и инвестиции в Лужском районе



для ОАО «Химик». Консервный завод сегодня нуждается в дополнительных энерго мощностях – пока таких возможностей в районе нет.

– За счет чего преимущественно наполняется районный бюджет?

– Большая часть доходов – 79% – приходится на безвозмездные поступления. Основным налоговым источником доходов является налог на доходы физических лиц (85,3% в общем объеме налоговых поступлений). Одним из важных источников бюджета района могли бы стать средства от предоставления земли иногородним (жителям Луги и Лужского района в рамках реализации 105-оз земля выделяется бесплатно). Есть населенные пункты, которые могли бы развиваться за счет этого. Но предоставленные земли вызывает проблему несанкционированных свалок. Есть поселки, в которых не зарегистрирован ни один человек, однако на подьезде к ним горы мусора.

Отмечу попутно, что вопрос переработки отходов вообще для нас один из острых, и мы уже предприняли ряд действий для его решения. Единственный в районе полигон, располагающийся на Мшинке, необходимо закрывать. В соответствии с областным законом 107-оз «О региональной целевой программе «Охрана окружающей среды в Ленинградской области на 2007-2010 годы» был разработан проект нового полигона ТБО, также в районе пос. Мшинская. Для его создания требуется перевод земель лесного фонда в категорию земель промышленности. Но поскольку в Генплан Мшинского поселения полигон не был включен, то после 1 января 2014 года изменение категории земель может стать проблемой. Вот почему сейчас мы начали работу над проектом строительства мусороперерабатывающего завода.

– Лужский район традиционно сельскохозяйственный. Как сегодня используются земли сельскохозяйственного назначения?

– Сейчас правительство Ленинградской области разрабатывает механизмы возвра-

та в муниципальную собственность сельскохозяйственных земель, не используемых по назначению. Если земля передана в бессрочное пользование частным лицам, она нередко простаивает: таких примеров в нашем районе множество. В нынешнем году из-за этого уже даже произошел земельный конфликт. ООО «Рюрик Агро», активно работающая сельскохозяйственная компания, «подрезала» кусок простаивавшей земли. В 2012 году, когда земля только начала разрабатывать, владелец никак себя не проявил. А нынешним летом, когда компания «Рюрик Агро» получила среднюю урожайность около 45 центнеров с гектара, хозяин приехал и начал собирать урожай. Кстати, впоследствии выяснилось, что в его распоряжении более 1000 га земель.

– А какова степень готовности градостроительной документации в районе?

– Сегодня градплан отсутствует у семи поселений. Отсутствие градплана влечет такое негативное последствие, как исключе-

ние из федеральных программ, но я отчетливо понимаю, в чем причины отсутствия градпланов. Если в населенном пункте бюджет составляет 3-5 млн рублей, а составление градплана стоит 3 млн рублей, наверное, это все объясняет. Поэтому сегодня мы стремимся найти возможности для оптимизации расходов на разработку градпланов. Ведем переговоры с профильными компаниями, чтобы, пусть с привлечением кредитных средств, разработать градостроительную документацию и получить возможность привлечения федерального финансирования на строительство ФАПов, домов культуры, спортивных площадок, реконструкцию и строительство инженерных сетей.

– Ваш район – один из трех в Ленинградской области, где до сих пор не произошло объединений административного центра и муниципалитета второго уровня. Почему?

– Действительно, сегодня в Ленинградской области администрации район-

ВИЗИТКА

Исторически Лужскому району, основанному в 1927 году, предшествовал Лужский уезд, существовавший с 1781 года. Площадь района, расположенного на юге Ленобласти, превышает 600 тыс. га. В районе 15 муниципальных образований, в том числе два городских. На территории 12 действующих крупных и средних промышленных предприятий, предоставляющих статистическую отчетность. За январь-июль 2013 года их совокупный объем отгруженных товаров собственного производства и выполненных услуг составил в денежном выражении 4530,9 млн рублей – 95,5% к уровню аналогичного периода 2012 года. При этом ряд предприятий нарастил объемы выпуска продукции: ООО «Петербургское стекло» – на 2,7%, ОАО «Толмачевский завод ЖБ и МК» – на 10,1% (в части конструкций и деталей сборных железобетонных), ООО «Форесия АДП» – на 16,7%, ОАО «Лужский горно-обогатительный комбинат» – на 6,8%.

Наиболее динамично развивается в районе сельское хозяйство. Действуют 10 крупных и средних предприятий, более 40 товарных фермерских хозяйств и 12 тыс. личных хозяйств граждан. Здесь производят 8% молока, 25% говядины, 17% зерна и 10% картофеля от областного объема. Из-за изменений в законодательстве в 2012 году районный бюджет недополучил 87 млн рублей. С 1 января прошлого года пошла на регистрацию транспортных средств зачисляется в федеральный бюджет, а доходы от оказания бюджетными учреждениями платных услуг поступают напрямую на их счета. В 2013 году район получил возможность распоряжаться 20% налога, взимаемого с применением упрощенной системы налогообложения. С 2014 года этот налог будет поступать в районный бюджет в полном объеме – это принесет дополнительно 46,7 млн рублей. На 1 января 2013 года в Лужском районе были зарегистрированы 76 543 человека.

Лидеры промышленности Лужского района:

1. ОАО «Лужский абразивный завод»
2. ОАО «Толмачевский завод железобетонных и металлических конструкций»
3. ОАО «Лужский комбикормовый завод»
4. ООО «Петербургское стекло»
5. ОАО «Лужский горно-обогатительный комбинат»
6. ООО «Форесия АДП»

ных центров и районов не объединились только в Гатчине, Всеволожске и Луге. Реформа самоуправления возвращает нас в историю до 2005 года, когда была единая администрация города и района. Дублирование функций в работе двух администраций очень много. Прежде всего это земельные вопросы, жилищно-коммунальное хозяйство, сфера культуры и искусства. Пока в Луге часть депутатов городского совета постоянно голосует против объединения по объективным, как они говорят, причинам. Депутаты не понимают, как будут влиять на развитие поселения, если администрация станет единой. А я считаю, что такое объединение позволит уменьшить бюрократический аппарат, исключить дублирование функций, и уверен, что здравый смысл в конце концов восторжествует.

– Планируете ли вы развивать туризм?

– Обязательно! Утверждена районная программа развития туризма на 2014 год с финансированием 1,5 млн рублей. Ведутся землеустроительные работы по целому ряду старинных усадеб, в том числе «Рапти», «Югостицы», «Голубково», «Дубки». В царское время у нас было около 180 дворянских и купеческих усадеб. Уверен, что найдутся и желающие побывать в этих местах, и, что не менее важно, инвесторы для приведения усадеб в порядок. Сегодня готовится документация для 20 усадеб для передачи инвесторам с правом выкупа после семи лет аренды и полного восстановления объекта.



цифра

42,8

тыс. рублей – средняя зарплата работников ООО «Форесия АДП»

Птичий бизнес

Дарья Литвинова / Год назад в д. Заостровье Приозерского района заработала перепелиная ферма с романтическим названием «Приручейная долина». Инициатор и инвестор проекта Михаил Горонок рассказал нашей газете о вкусовых качествах перепелиного яйца и особенностях ведения бизнеса в России. ➔

Михаил Горонок – известная личность в музыкальном мире. Основанная им компания «Горонок. Струнные инструменты» вот уже более 30 лет занимается производством скрипок, альтов и виолончелей. Изготовлением скрипок Михаил Горонок увлекся в конце 1970-х годов, когда столкнулся с невозможностью приобрести инструмент подходящего размера для своего сына. В 1980-е годы Михаил Горонок уже был скрипичным мастером Мариинского театра в Ленинграде (где ему довелось не только делать свои скрипки, но и реставрировать старинные инструменты).

На волне эмиграции 1990-х Михаил Горонок оказался в США, где впоследствии основал в Кливленде собственную мастерскую по ремонту и производству струнно-смычковых инструментов. За короткий срок мастерская смогла вырасти в компанию «Горонок. Струнные инструменты» с производственной базой в Мексике и Китае. В 2000 году был открыт первый филиал компании в России – в Петербурге, затем филиалы появились в Москве, Екатеринбурге, Новосибирске и Казани.

– Почему музыкант решил стать фермером?

– Просто музыкант на пенсии и решил обосноваться за городом. Последние несколько лет я работал директором Государственной коллекции уникальных музыкальных инструментов (крупнейшее в мире собрание струнных инструментов работы мастеров разных стран и эпох – прим. ред.) и практически жил на два города. От такого графика очень устаешь, и однажды я решил перестать быть горожанином. Просто сидеть и дышать свежим воздухом скучно. Я купил 6 га земли сельхозназначения около д. Заостровье и начал обзаводиться хозяйством. Места здесь удивительные, и мы просто обязаны были сделать свою ферму самым экологически чистым агропредприятием региона.

– Почему именно перепела?

– На мой взгляд, это интереснее, чем коровы и куры. И рискну предположить, что гораздо полезнее. Температура тела птицы не менее 42 градусов, что исключает свойственные иным представителям птичьего царства болезни. Перепелиные яйца, несмотря на их миниатюрность и вес (не более 10–12 граммов), являются настоящей «кладовой» питательных веществ, витаминов и микроэлементов, необходимых человеку. Об этом могу говорить бесконеч-



но долго. Прежде чем стать птицеводом, я серьезно занялся изучением этого вопроса – перечитал все, что можно, о перепелах и их содержании.

– Вы – участник государственной программы по поддержке фермерских хозяйств?

– Затеяв хозяйство, я был далек от мысли получить государственные субсидии. Я даже не знал, что такая программа существует. Но то, что мы стали участниками программы, дало мне возможность существенно компенсировать затраты на строительство фермы. Без такой компенсации мы бы отбивали вложения лет 10. Если говорить конкретно, то по линии комитета по АПК нам были предоставлены субсидии на строительство птицеводческого комплекса и других хозяйственных построек. При этом бюджет возмещает до 80% затрат на капитальное строительство. Также нам возместили затраты по строительству котельной и инженерных сетей, обещали дать денег на ремонт подъездной автодороги.

Наше хозяйство посетила правительственная делегация во главе с вице-губернатором Сергеем Яхнюком. Все было серьезно – много машин, икарус с депутатами. При первом знакомстве вице-губернатор отнесся к нам несколько настороженно, стал внимательно осматривать ферму. Но поняв, что дела у нас построены серьезно, он подобрел и даже дал нам несколько дельных советов. Отмечу, что Сергей Яхнюк – настоящий профессионал в вопросах сельского хозяйства. Его осведом-

ленность в узкоспециальных вопросах по-хорошему удивляет.

– Оборудование у вас импортное?

– Нет, наше. Этот автоматизированный технологический комплекс полного цикла – новейшая разработка фирмы «ВИАСМ» (Всесоюзный научно-исследовательский и проектно-конструкторский институт) – позволяет создать оптимальные условия для жизнедеятельности перепелов в условиях птицеводческой фермы. У нас практически полная безотходность производства. Птицеводческий корпус фермы оснащен специальным оборудованием (также разработки «ВИАСМ») по сушению и обеззараживанию помета с помощью инфракрасного излучения и бактерицидных ламп. Потом его можно использовать в качестве удобрений или как топливо для котельной.

– Экономические показатели хозяйства оправдывают ожидания?

– Ну, это как в анекдоте: самый быстрый способ расстаться с деньгами – казино, самый приятный – женщина, а самый надежный – сельское хозяйство. Если серьезно, то мы надеемся, что на проектную мощность наш птицеводческий комплекс сможет выйти до конца текущего года. Пока мы производим около 30 тыс. яиц и около 500 кг в месяц.

– Вам удалось наладить сбыт?

– Практически всю свою продукцию мы распространяем в продовольственных магазинах Васильевского острова.

Причина простая: я там живу. Если говорить серьезно, то на продовольственном рынке Петербурга и Ленобласти яйца и мясо перепелов остаются пока довольно редким товаром. Наладить канал сбыта – несущественная проблема. В то же время перепела – достаточно дорогой продукт, и отпускные цены на него высоки.

– А как с кадрами? Дисциплина не хромает?

– Вы имеете в виду пьянство? Это проблема. Приходится и воспитательные беседы проводить, и даже «подшивать» людей за свои деньги. Самое интересное, что, обретя нормальный облик, они тут же уезжают на работу в город. Но я тут на судьбу не пошушу, людям нужно помогать. Часто пьют люди талантливые, чего-то действительно могущие, но не реализовавшиеся. К сожалению, это так. А постоянных сотрудников в хозяйстве два. Вообще на ферме работает в общей сложности человек девять – это вместе с сезонными работниками, временно подрабатывающими и проч.

– Дальнейшие планы тоже лежат в сельскохозяйственной области?

– Я планирую заняться разведением осетров и разведением коз зааненской породы. Зааненские козы примечательны тем, что позволяют получать высокие наборы молока, которое является отличным диетическим продуктом. А про осетровые и говорить много не нужно – о ценности осетровой икры знают все. Я сейчас подробно изучаю замкнутые системы разведения рыб с установкой специальных бассейнов.

– Вообще бизнес в России – трудное дело?

– Знаете, например, в Америке тебе никто не мешает заниматься делом, наоборот, такое желание только приветствуется. Там все, что нужно сделать для того, чтобы открыть свое дело, – это объявить государству, что с такого-то числа ты начинаешь заниматься предпринимательской деятельностью. В моем случае это выглядело так: один телефонный звонок в налоговую службу (сейчас вообще это можно сделать по Интернету), после которого я заполнил необходимые формы, выписал чек на небольшую сумму (что-то порядка 25 USD) и через неделю я уже получил по почте разрешение на открытие своего бизнеса. На этом оформление закончилось. К сожалению, наше сложносочиненное законодательство пока не слишком способствует развитию малого и среднего бизнеса. И наверное, многих это останавливает.

– Перепела собственного производства употребляете в пищу?

– Конечно, я вообще стараюсь вести здоровый образ жизни. Свежий воздух, спорт. И на столе у меня выращенные в своем экологически чистом хозяйстве перепела.

– А алкоголь?

– Ну, я любил когда-то, но давно «завязал». Правда, для приезда правительственной делегации пришлось развязаться. Но только временно.



Перепелиные яйца, несмотря на их миниатюрность и вес, являются настоящей «кладовой» питательных веществ



Температура тела перепела не менее 42 градусов, что исключает свойственные иным представителям птичьего царства болезни



Хозяйству были выделены субсидии на строительство птицеводческого комплекса и других хозяйственных построек

Территория распродаж

Лидия Горбуркова / В приграничных к Петербургу районах Ленобласти конкуренция между застройщиками довольно высока, поэтому, чтобы поддерживать уровень продаж, некоторые из них делают спецпредложения. Однако нужно понимать, что больше 5% скидки застройщики не дают. ➔

По данным агентства недвижимости Home estate, первоочередным фактором, определяющим спрос на жилье эконом-класса, является его стоимость. Квартиры в Ленобласти характеризуются более низким уровнем цен, чем жилье в черте города. Так, в городе однокомнатную квартиру на первичном рынке можно найти по стоимости от 3 млн рублей; в прибрежных к городу районах области – за 2,3-2,4 млн рублей.

«На приграничных территориях стоимость квадратного метра, как правило, ниже на 10-15%, чем в городе, что порой является дополнительным преимуществом при выборе жилья. На текущий момент начала проявляться тенденция к осеннему повышению цен, поэтому можно с уверенностью сказать, что до конца года нас ожидает увеличение цен в пределах 1-2%», – прокомментировал Леонид Сандалов, заместитель директора АН «Бекар».

«Разброс цен на прилегающих к Петербургу территориях достаточно велик: от 40 тыс. рублей за 1 кв. м до 90 тыс. рублей в сданных домах в Девяткино. Средняя цена предложения в Петербурге составляет 88 тыс. рублей/кв. м», – рассказала Екатерина Бармашова, ведущий аналитик АН «Итака».

По ее словам, в районе метро «Девяткино» ощущается острая конкуренция среди работающих застройщиков. «Для привлечения внимания каждый новый проект предлагает цену, чаще всего, ниже существующих. Мне уже попадался анонсированный проект со стартовой ценой продажи студии в данной локации до 1 млн рублей. Для инвесторов, ищущих дешевые варианты, – это поле для раздолья и раздумья: где выгоднее и, в то же время, надежнее», – прокомментировала Екатерина Бармашова.

Игорь Петров, исполнительный директор «Матрикс-Недвижимость», уверен, что



стоимость жилья на границе очень разная и зависит от проекта, а также амбиций и планов застройщика. «Кто-то готов продавать за 1,2 млн рублей, чего вообще раньше не было на рынке. А кто-то держит более высокую цену, делая акцент на преимуществах своего проекта и понимая, что своего покупателя все равно найдет. В среднем, разница в цене между квартирами в одном сегменте в Санкт-Петербурге и Ленинградской области может достигать примерно 20-30%», – считает Игорь Петров.

По мнению Ольги Трошевой, руководителя консалтингового центра «Петербургская Недвижимость», стоимость квартир

в строящихся многоквартирных домах на пригородных территориях различается в зависимости от зоны, от близости ее к городу и от степени развития в ней инфраструктуры. «Безусловно, очень важно наличие разрешительной документации и опыт, репутация застройщика. Есть предложения квартир-студий по цене 0,9-1 млн рублей. Тем не менее, не факт, что у компании, которая продает квартиры по такой цене, есть все необходимые документы и хорошая репутация. Квартиры с отделкой и от надежных застройщиков стоят не менее 1,75-1,78 млн рублей», – заявила она.

По словам Арсения Васильева, генерального директора ГК «УНИСТО Петросталь»,

сегодня средняя стоимость 1 кв. м жилья в Ленобласти составляет 56 тыс. рублей, но цена очень сильно варьируется в зависимости от территории строительства. «В самых популярных районах – Мурино, Девяткино – квартиры предлагаются всего на 10-15% дешевле, чем квартиры в городской черте. В более удаленных от мегаполиса территориях эта разница может достигать 50%. При этом, следует подчеркнуть, что за первое полугодие ценовая динамика на рынке жилищного строительства Ленинградской области составила около 5%, в то время как на городском рынке этот показатель оказался всего на уровне 2,5%», – заключил он.

Жилье с видом на КАД

Лидия Горбуркова / По оценкам экспертов, покупатели жилья все чаще отдают предпочтение многоквартирным жилым комплексам, расположенным на территории Ленинградской области. Это связано с более низкой стоимостью квартир здесь, а также с более качественной транспортной доступностью.

«Объем строящегося жилья в Ленинградской области продолжает наращивать свои обороты. Новые проекты за последний год стали появляться, как грибы после дождя, опоясывая кольцо Петербурга. Примерный объем застройки Всеволожского района свыше 2,5 млн кв. м (без учета коттеджной застройки). Основные зоны сосредоточения активного строительства уже давно известны – Кудрово, Девяткино, Южный м-н,

Янино. Объем застройки у метро «Девяткино» уже обгоняет объемы строительства городских районов. В Ломоносовском районе возводится порядка 150 тыс. кв. м, около 60 тыс. кв. м в Гатчинском», – сообщила Екатерина Бармашова, ведущий аналитик АН «Итака». Андрей Тетых, председатель совета директоров АРИН, считает, что в ближайшие несколько лет первичный рынок Ленобласти будет только развиваться и наращивать свои объемы. «Два главных фактора такого развития – недорогая и доступная земля и позитивная политика властей Ленобласти в отношении застройщиков. Региональное правительство четко определило на рынке правила игры, при выполнении которых проблем у застройщика не возникает. Сейчас в области выведено в продажу около 1 млн кв. м жилья, и в ближай-

шее время эти объемы будут увеличиваться», – пояснил эксперт. «Проблема наличия петербургской прописки волнует покупателей жилья все меньше. Гораздо более значимыми факторами становятся цена и транспортная доступность. Поэтому можно говорить о том, что жилые комплексы, расположенные на границах с Петербургом территориях Ленобласти, не менее популярны, чем петербургские комплексы; а иногда – даже более востребованы», – отметила Елена Амирова, генеральный директор агентства недвижимости Home estate. Сегодня фактически все крупные компании, строящие в эконом-классе, реализуют проекты на территории Ленобласти. Больше всего сейчас строится в Кудрово, Мурино и Буграх. Анжелика Альшаева, директор по продажам и маркетингу

компании «Ленстройтрест», уверена, что главная тенденция последнего времени в том, что жилищное строительство в Петербурге уходит за КАД. «Пятен под строительство жилья в городе почти нет, поэтому застройщики активно осваивают пригородные зоны. Большую популярность получили так называемые проекты комплексного освоения территории (КОТ), в которых одновременно со строительством жилья застройщики создают объекты социально-бытовой инфраструктуры и транспортные развязки», – прокомментировала госпожа Альшаева. Она добавила, что недостаток жилищного строительства Ленобласти в том, что государственный ресурс не поспевает за изменениями на рынке. «В некоторых районах остаются проблемы со строительством дорог, развязок и запуском новых маршрутов общественного транспорта. Что касается социальной инфраструктуры, то сейчас застройщики обязаны обеспечить свои КОТы всем необхо-

димым: проекты планировки территорий не принимаются администрациями, если там нет определенного количества социальных объектов», – заключила она. Арсений Васильев, генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь», рассказал, что в 2013 году первичный рынок жилья оказался более спокойным, чем в 2012 году. «Покупатели долго принимают решения, рассматривают множество предложений.

Определенную активность рынку придадут региональные покупатели, которые на областном рынке составляют около 30%. Осенью девелоперы ожидают повышения спроса, вряд ли стоит ждать больших распродаж и скидочных программ. В то же время следует отметить, что ценовой рост также не будет активным, он будет в пределах инфляции и повышения стадии строительства конкретного проекта», – уверен он.

Сравнительная динамика объема спроса в пригородной зоне Ленобласти и его изменения в общем объеме спроса (Петербург и пригород)



Источник: Консалтинговый центр «Петербургская недвижимость»

Екатерина Метелева: «Важно, чтобы список оснований не уменьшился»

Татьяна Крамарева / Критиковать проект приказа Министерства регионального развития РФ, в котором определены критерии отнесения участников долевого строительства к пострадавшим, могут только те, кто никогда не сталкивался с проблемой обманутых дольщиков, убеждена руководитель юридической службы комиссии по недвижимости общества потребителей Санкт-Петербурга и Ленинградской области Екатерина Метелева. ➔

– Почему вы оцениваете этот проект приказа Минрегиона столь высоко?

– Давайте вспомним, как решались проблемы пострадавших участников долевого строительства ранее. В Санкт-Петербурге мы столкнулись с первой волной обманутых дольщиков еще до введения 214-ФЗ, в 2004 году. И тогда же при Комитете по строительству была создана рабочая группа по работе с обманутыми дольщиками, которая и выработала алгоритм действий в ситуациях, при которых страдают интересы участников долевого строительства. До этого дольщики защищали свои права хаотично, судебной практики еще не было выработано. Например, в отдельных случаях суды признавали право собственности на объекты незавершенного строительства.

За разработкой схемы вывода из кризиса проблемных объектов в Санкт-Петербурге появился реестр обманутых дольщиков, а в 2009 году и закон Санкт-Петербурга о мерах по защите участников долевого строительства. Этот региональный законодательный акт был прецедентным: в правовое поле было введено понятие «участник долевого строительства, нуждающийся в защите». На тот момент было сформулировано, что это участник долевого строительства, права которого на объекты не зарегистрированы в установленном порядке и в отношении которого вынесено решение суда о признании прав участника долевого строительства на капитальные вложения в объект.

Таким образом, включение сведений было возможно только при наличии вступившего в законную силу решения суда и сведений Росреестра о том, что права на квартиру в данном доме не зарегистрированы. Но кроме этого необходимо было собрать множество других документов в подтверждение того, что такой-то объект действительно является проблемным, что его действительно невозможно достроить, что имеют

место двойные продажи, что проблемное жилье – единственное.

– В чем же принципиальное отличие обсуждаемого проекта приказа Министерства регионального развития РФ?

– Во-первых, критериев отнесения к числу пострадавших участников долевого строительства стало намного больше. А во-вторых, для включения в реестр пострадавших дольщиков достаточно одного из приведенных оснований.

Рассмотрим несколько критериев для примера. Первый – прекращение или приостановление строительства дома на основании решения уполномоченных органов. Это означает, что участнику долевого строительства не придется ждать годами, чтобы доказать, что завершение строительства невозможно.

Или взять такой критерий, как отмена или расторжение документов, подтверждающих основания владения и пользования земельным участком. Мы знаем о проблемном объекте в Пушкине, где как раз сейчас идут суды по земле.

Очень важно, что участник долевого строительства

может быть включен в реестр, если он признан потерпевшим по возбужденному в отношении представителей строительной компании уголовному делу. В Санкт-Петербурге были совершенно уникальные случаи, когда заключались договоры, по которым не было возможно получить решение суда о признании права на капитальные вложения. Например, в Выборгском районе переоборудовали под жилье какие-то шитовые или чердачные помещения без разрешения на строительство, без установленных документов. Организатор строительства собирал средства и скрывался. Возбуждались уголовные дела.

Так что в новом документе учтены, по моему мнению, все факторы, которые обсуждались профильной рабочей группой Комитета по строительству Санкт-Петербурга. Важно теперь, чтобы список критериев не уменьшился при вступлении приказа Минрегиона в силу.

– Вы полагаете, что приказ будет утвержден именно в том виде, в котором он был предложен к обсуждению?

– Думаю, да. Проект начали разрабатывать еще год назад, и нынешний вариант существенно отличается от первоначального.

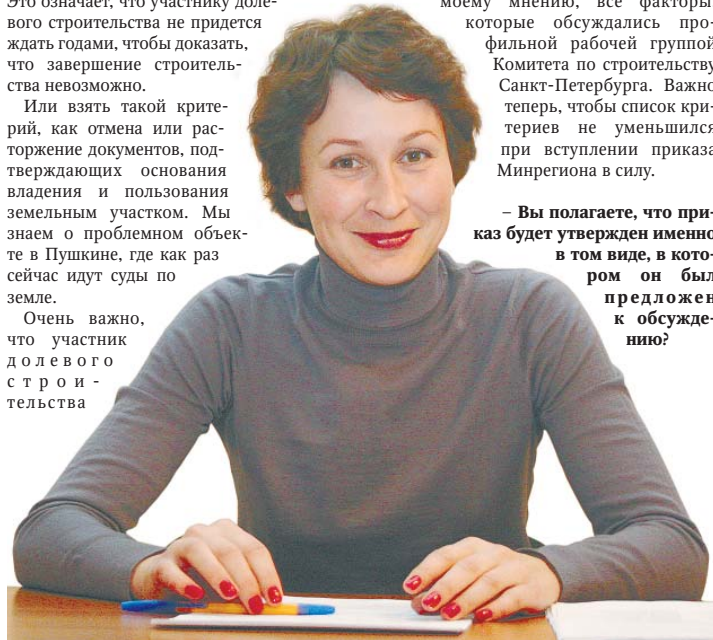
– Однако приказ не предотвращает появление новых обманутых дольщиков. Достаточно часто приходится слышать мнение о том, что в законодательстве отсутствуют механизмы защиты от появления новых обманутых дольщиков.

– Почему отсутствуют? Есть 214-ФЗ. Он исключает такие проблемы, как двойные продажи, отсутствие разрешения на строительство, несоответствие проектной документации реализуемому проекту либо ее отсутствие. Он не исключает только банкротства застройщика. Но, извините, от банкротства ни одна коммерческая структура не застрахована. И даже при банкротстве организации есть механизмы завершения строительства проблемных объектов.

Основная проблема не в 214-ФЗ, а в ЖСК и заключении предварительных договоров, за которые сейчас штрафуют, но тем не менее они существуют.

– В чем вы видите основные недостатки ЖСК?

– Давайте проанализируем: денежные средства в ЖСК можно привлекать даже до начала получения разрешительной документации на проект. Есть риск, что разрешение на строительство не будет получено? Есть. Далее – ЖСК руководствуется уставом. Есть общее собрание ЖСК, но есть и такая форма, как конференция, где несколько человек (как правило, из числа первоначально вступивших в ЖСК) принимают все решения. Могут они принять решение об изменении положений устава, размера взносов, исключении из членов ЖСК, изменении проектной документации? Могут. Есть риск? Есть. Резюмируем: ЖСК позволяет строить жилье, более доступное с точки зрения его стоимости, но при этом люди получают дополнительные риски.



НОВОСТЬ

➔ Комиссия по строительству, транспорту, связи и дорожному хозяйству Законодательного собрания Ленобласти поддержала в первом чтении законопроект «О поддержке пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Ленинградской области». Как подчеркнул Михаил Москвин, председатель областного Комитета государственного строительного надзора и экспертизы, новый закон гарантирует инвестору, который берет на себя обязательства по завершению строительства и вводу в эксплуатацию проблемного объекта долевого строительства, бесплатное предоставление в собственность другого земельного участка. В Госстройнадзоре полагают, что новый закон будет способствовать уменьшению в Ленобласти числа проблемных объектов. Размер участка, предоставляемого на безвозмездной основе инвестору, который берет обязательства по достройке проблемного объекта, будет, по словам Михаила Москвина, определяться в каждом конкретном случае.

Информация о гражданах, участвующих в доленом строительстве, обязательства перед которыми не исполняются инвесторами (застройщиками), в Северо-Западном федеральном округе

Регион	Данные на 01.10.2011		Данные на 01.04.2012		Данные на 01.12.2012		Данные на 01.08.2013	
	Общее количество пострадавших дольщиков	Общее количество незавершенных строительных домов	Общее количество пострадавших дольщиков	Общее количество незавершенных строительных домов	Общее количество пострадавших дольщиков	Общее количество пострадавших дольщиков	Общее количество незавершенных строительных домов	Общее количество незавершенных строительных домов
г. Санкт-Петербург	3959	22	2636	10	10	4405*	3497	15
Республика Карелия	60	4	22	2	2	17	-	-
Республика Коми	46	3	47	3	3	21	21	1
Архангельская область	141	5	124	5	5	171**	113	5
Вологодская область	752	12	581	11	11	526	429	8
Калининградская область	1023	28	864	26	26	582	156	20
Ленинградская область	1200	15	1200	11	11	1254	1253	14
Новгородская область	603	8	346	4	4	346	-	-
Псковская область***	953	20	953	20	20	-	-	-
Итого	8739	120	6773	92	92	7322	8739	63

* Указаны данные по всем объектам долевого строительства, требующим особого контроля.

** Данные на 01.09.2012.

*** В отношении Псковской области представлено общее число дольщиков и незавершенных объектов долевого строительства (проблемных объектов не выявлено).

Источник: аппарат полномочного представителя Президента РФ в СЗФО

Критерии обмана

Татьяна Крамарева / В августе Министерство регионального развития РФ вынесло на публичное обсуждение проект приказа «Об утверждении критериев отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших и правил ведения реестра таких граждан». «Строительный Еженедельник» попросил экспертов, в том числе представителей депутатского корпуса и органов исполнительной власти, оценить эффективность этого документа в решении проблем обманутых дольщиков. ➔

очередных поправок. Понятно и то, что органы власти просто хотят таким образом снять с себя часть проблем.

Можно долго обсуждать оптимальность определений проблемных ситуаций, включенных в критерии. В любом случае само по себе официальное признание пострадавшими дольщиками никак не помогает в решении проблем граждан. Весь вопрос в том, какие последуют реальные меры поддержки таких граждан. Предложение нашей экспертной группы – законодательно обеспечить изъятие в административном порядке земельных участков у недобросовестных застройщиков и завершение строительства в рамках программ государственно-частного партнерства.



Елена Киселева, депутат Законодательного собрания Санкт-Петербурга:

– С одной стороны, все, что унифицирует работу, а приказ

Минрегиона нацелен именно на это, – момент положительный. С другой стороны, полагаю, в Петербурге не все участники долевого строительства, считающие себя пострадавшими, будут приветствовать этот документ. В проекте приказа четко прописаны основания не только для включения, но и для отказа во включении в реестр пострадавших дольщиков. Например, оговорено, что если денежные средства привлечены для строительства МКД не с целями, связанными с последующим проживанием пострадавшего гражданина и членов его семьи, то в реестр обманутых дольщиков он включаться не будет. Может быть, эта позиция государства и спорная, учитывая предыдущие механизмы строительства, но мне она кажется честной, открытой и, откровенно говоря, правильной, потому что обманутых дольщиков к нам ходит очень много, но далеко не для всех неполученное жилье единственное.

Думаю, что документы, подобные этому приказу Минрегиона, неправильно утверждать без обсуждения не только в профильных комитетах, но и в строительном сообществе. Не будучи знакомой с оценкой этого документа самими строителями, я не готова утверждать, что перечень критериев отнесения участников долевого строительства к числу пострадавших невозможно дополнить либо, наоборот, из него ничего нельзя исключить.

Как я понимаю, со вступлением в силу приказа Министерства регионального развития РФ первоочередной задачей будет фиксация всех обманутых дольщиков. Но за этим должны быть разработаны конкретные механизмы поддержки, иначе смысла в приказе нет.

Андрей Семенов, заместитель главы администрации Ломоносовского района:

– Критерии, представленные в обсуждаемом проекте приказа Министерства регионального развития, подробно и, наверное, юридически более точно, нежели формулировки ранее принятых регламентирующих актов.

На мой взгляд, для получения статуса обманутого дольщика вполне достаточно двух критериев. Во-первых, это нарушение сроков и других существенных условий строительства, определенных договором с дольщиком (без уточнения «свыше шести месяцев»). А во-вторых, наличие решения суда по любым другим поводам и по инициативе любой заинтересованной стороны, в том числе по заявлениям о банкротстве, в связи с нарушениями регламентов и СНиПов, уголовным делам, возбужденным по инициативе органов, выдавших разрешение и осуществляющих надзорные функции, частных инвесторов – физических лиц, перед которыми застройщик не выполнил свои финансовые либо организационные обязательства.



Проект приказа Минрегиона содержит восемь оснований для включения их в реестр пострадавших участников долевого строительства

Проект приказа Минрегиона, конкретизирующий критерии признания граждан обманутыми дольщиками, содержит восемь оснований для включения их в реестр пострадавших участников долевого строительства. Примечательно, что действие приказа распространяется только на граждан, чьи денежные средства привлекались на условиях, установленных ч. 2 ст. 1 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Исключены и граждане – приобретатели нежилых помещений в многоквартирных домах (МКД).

Между тем надзорной функции за ведением продажи помещений через ЖСК у нас по законодательству нет. Такие кооперативы по-прежнему находятся вне правового поля. Это достаточно важный юридический казус, на наш взгляд. С другой стороны, как несомненный плюс проекта надо отметить, что в перечень граждан, которые признаются пострадавшими, включаются даже те, кто имеет договоры двойных продаж.

В перечень граждан, которые признаются пострадавшими, включаются даже те, кто имеет договоры двойных продаж

До 27 августа Минрегион предлагал надзорным органам направить свои поправки в текст проекта приказа. Комитет госстройнадзора Ленинградской области свои предложения направил – они касались как раз критериев. Дело в том, что при разработке областного закона о поддержке пострадавших участников долевого строительства мы задали более жесткие критерии включения в соответствующий реестр. И коль скоро федеральный законодатель предусматривает более широкие рамки, мы предложили расширить и полномочия региональной власти в сфере контроля и надзора.

Что касается невозможности включения в реестр пострадавших участников долевого строительства граждан, кото-

рые приобретают нежилые помещения, наверное, логика федерального законодателя справедлива: нежилые помещения предназначены, как правило, для коммерческой деятельности, изначально предполагающей финансовые риски. А вот участникам долевого строительства, приобретающим жилое помещение, порой просто жить негде. И для них получить квартиру – реальная необходимость.



Юрий Курикалов, эксперт аппарата представителя Президента РФ в СЗФО:

– Наиболее спорно в предложенных критериях исключение из числа пострадавших дольщиков граждан, заключивших договоры не в соответствии с 214-ФЗ после 21 июня 2010 года, когда вступили в силу поправки к этому закону, внесенные 119-ФЗ. Всем понятно, что граждане заключают договоры по «серым» схемам не от хорошей жизни, что в указанный день никакие реальных изменений не произошло, а граждан не проинформировали о судьбоносном для них значении



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

– Проект приказа Минрегиона о критериях признания обманутыми дольщиками, естественно, улучшает состояние граждан, вселяет в них большую надежду. С другой стороны, нашу работу этот документ делает достаточно сложной. Дело в том, что под эти критерии попадают и граждане, которые не получили в определенный срок жилые помещения, приобретенные на основании договоров жилищно-строительных кооперативов.

Михаил Москвин:

«Необходимо заинтересовать инвестора»

Фото: Игорь Белякин



Татьяна Крамарева / С 1 января 2014 года застройщики, привлекающие денежные средства граждан в строительство жилых домов, будут обязаны страховать все договоры долевого участия (ДДУ). Это новшество и другие актуальные вопросы обсудили участники Всероссийского съезда «Новые механизмы защиты прав граждан – участников долевого строительства», который состоялся в конце августа в Подмоскowie. В работе форума принял участие председатель Комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области Михаил Москвин. ➔

– Михаил Иванович, какие вопросы возникают в связи с введением обязательного страхования ДДУ?

– Непонятной остается тарификация данных услуг страховщиков, нет и унифицированной формы договора о страховании ДДУ. Сегодня каждая страховая компания трактует по-своему и стоимость, и форму договора.

– Вы принимали участие в работе круглого стола «Опыт регионов в решении проблемы пострадавших граждан – участников строительства многоквартирных домов». Чья практика оказалась вам наиболее интересной?

– Опыт интересный у всех. К примеру, подробно рассказал о работе в этом направлении губернатор Свердловской области. Но при всех различиях в ситуациях на конкретных проблемных объектах фактически возможность их достройки у всех субъектов РФ одна – это привлечение средств инвестора. Скажем так: необходимо заинтересовать инвестора некими благами. Так, в нашем конкретном случае ООО «Квартал 17А» достраивает проблемный объект в пос. им. Тельмана и получает возможность отклонения от региональных градостроительных нормативов на другом объекте. При этом компания должна будет выполнить и ряд других условий, в том числе построить социальный объект. Чтобы помочь участникам долевого строительства жилых домов в Гатчине, мы пытаемся либо с помощью регионального закона о поддержке постро-

давших дольщиков, либо еще до его принятия провести торги на земельный участок с обременением. Если региональный закон о мерах поддержки пострадавших участников долевого строительства будет принят, как мы надеемся, до конца нынешнего года, станет возможным бесплатное предоставление земельных участков инвесторам, достроившим проблемные объекты.

– А как развиваются события в связи с долгостроями во Всеволожске – объектами ООО «НордИнвестСтрой»?

Из 65 млн кв. м жилья, сданного в России в 2012 году, около 30 млн кв. м построено с участием дольщиков. Объем привлеченных средств составил около 1,3 трлн рублей

– Ситуация тормозится. Прежде всего из-за того, что нет единства среди заинтересованных сторон. На съезде в Подмоскowie неоднократно звучало: объект можно достроить только тогда, когда у всех единая цель и единый план действий. Невозможно решить проблему обманутых дольщиков, если создано несколько ЖСК и они между собой не могут договориться, кто именно будет заниматься достройкой, или если часть дольщиков хочет передать полномочия по завершению строительства одному подрядчику, а часть – другой ком-

пани, или если конкурсный управляющий (в случае банкротства застройщика) заинтересован не во вводе объекта в эксплуатацию, а в его продаже с торгов. Поэтому пока о судьбе объектов во Всеволожске не будет единого мнения среди обманутых дольщиков – участников ЖСК «СерКон», сроки окончания строительства прогнозировать не представляется возможным.

Аналогичная ситуация, кстати, в Гатчине: создано три ЖСК, и каждый кооператив претендует на полномочия застройщика. Кроме того, есть конкурсный управляю-

– А какие субъекты РФ дальше всех продвинулись в решении проблем обманутых дольщиков?

– Есть регионы, где эта проблема вообще решена. Отчасти это связано с тем, что объемы строительства относительно невелики. Отчасти это следствие активной работы региональных властей. Ленинградская область не в начале, но и не в конце рейтинга регионов по степени решения проблемы обманутых дольщиков. Но, конечно, хотелось бы, чтобы результат нашей работы был виден моментально. Вот сейчас по мировому соглашению ООО «КитежСтрой» должно ввести в эксплуатацию вторую очередь жилого комплекса в Мурино – наш список обманутых дольщиков уменьшится на 600 человек, почти в два раза. Но 13 объектов в перечне проблемных останется, так что будем работать дальше.

Например, по объекту в Шлиссельбурге – его начинала строить компания «РосРегионы». Там также есть потенциальный инвестор, готовый взять на себя права застройщика. Однако компания может снова уйти в процедуру банкротства, и ситуация с достройкой застопорится минимум на полтора года. Комитет госстройнадзора готов ходатайствовать в суде о переносе даты судебного заседания, с одной стороны, а с другой – мы предлагаем гражданам рассмотреть возможность перезаключения ДДУ с новым застройщиком на тех же условиях, которые у них были с предыдущей строительной компанией. Если дольщики на это пойдут, появится реальный шанс на достройку этого объекта.

– Очень сложная ситуация с проблемным объектом в д. Горбуны Ломоносовского района.

– Вы имеете в виду жилой дом, который начинало строить ООО «СтайлСтрой»? Да, там все непросто. Эта строительная компания тоже находится в процедуре банкротства, что сразу осложняет решение проблемы. Во-первых, при банкротстве появляется дополнительный участник процесса – конкурсный управляющий. Во-вторых, сроки завершения строительства объективно увеличиваются из-за необходимости соблюдения процедурных требований: нужно закрыть реестр участников долевого строительства, определить всех кредиторов – это занимает минимум год. Поэтому, конечно, мы заинтересованы в том, чтобы застройщик избежал процедуры банкротства. А там, где это уже случилось, желательно либо заключение мирового соглашения (как в случае с ООО «КитежСтрой»), либо передача всех полномочий по недостроенному объекту ЖСК.

щий, который также преследует свои цели: его представители предлагают достраивать объект в рамках процедуры банкротства. Но в этом случае передача квартир гражданам будет, вполне возможно, обременена дополнительными платежами на погашение кредиторской задолженности. Поэтому Комитет госстройнадзора предложил следующее: закрыть реестр участников долевого строительства, передать объект жилищно-строительному кооперативу, с которым далее и будет взаимодействовать региональная власть.

К проблемному объекту в Гатчине проявляет интерес потенциальный инвестор – ОАО «Ганзакомбанк». Правительство Ленинградской области приветствует желание любого инвестора разрешить эту сложную ситуацию. В рамках областного закона о мерах поддержки участников долевого строительства станет возможным, достроив проблемный объект, получить инвестиционно привлекательный земельный участок безвозмездно. Нам неважно, кто именно будет достраивать проблемный объект. Нам важен результат. Но замечу, что, как свидетельствует опыт многих российских регионов, в основном проблемные объекты вводятся в эксплуатацию силами специализированных крупных строительных компаний, для которых такое обременение не будет серьезным испытанием.

– Прогнозируете ли вы сокращение числа проблемных объектов в Ленинградской области в ближайшие годы?

– Естественно, хотелось бы, чтобы их стало меньше. Сейчас таких объектов 14, и до конца 2014 года есть вероятная возможность достройки их всех.



До конца нынешнего года станет возможным бесплатное предоставление земельных участков инвесторам, достроившим проблемные объекты

Фото: Игорь Белякин

Уважаемый Марк Михайлович!

Коллектив ООО «Салитар» от всей души поздравляет Вас с 55-летним юбилеем!

Ваши незаурядные организаторские способности, трудолюбие, целеустремленность, любовь и преданность делу вызывают чувство глубокого уважения и восхищения.

Пусть Ваша жизнь будет наполнена поддержкой коллег и друзей, теплотой и любовью родных и близких. Желаем Вам крепкого здоровья, душевной гармонии и оптимизма, успехов и удачи во всех начинаниях!



САЛИТАР

ДОБЫЧА, ПРОИЗВОДСТВО И ПОСТАВКА
ИНЕРТНЫХ МАТЕРИАЛОВ (песок, щебень)
СТРОИТЕЛЬСТВО АВТОДОРОГ

SALITAR

ПОЗДРАВЛЯЮ С ЮБИЛЕЕМ!

ООО «Фирма «ВИКОНТ» – 10 лет

ООО «СтройНЕФТЕМонтаж» – 5 лет

ООО «ЭлектроМонтаж Икебана» – 5 лет

ООО «Инженерные сети Петербурга» – 5 лет

Желаю дальнейшего динамичного развития и высоких достижений, выгодных заказов и надежных партнеров! Пусть вам сопутствует успех в реализации самых дерзких бизнес-идей!

В.Б. Кобзаренко, директор СРО НП «Строители Ленинградской области»



**ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ
ЖИЛИШНЫЙ ПРОЕКТ**

5-6 октября 11⁰⁰-19⁰⁰ **СКК**
«Парк Победы»

НА ВЫСТАВКЕ ВЫ УЗНАЕТЕ:

**КАК ВЫБРАТЬ, ОЦЕНИТЬ
И КУПИТЬ ЗАГОРОДНУЮ
НЕДВИЖИМОСТЬ?**

**ГОРОДСКАЯ, ЗАГОРОДНАЯ, ЗАРУБЕЖНАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ**

ВХОД СВОБОДНЫЙ

www.gilproekt.ru

32-701-32

Стратегические медиапартнеры



ОРГАНИЗАТОРЫ



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР



СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ПАРТНЕР



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ СПОНСОР



ПОЛУЧИТЕ БЕСПЛАТНЫЙ
БИЛЕТ НА САЙТЕ
WWW.Y-EXPO.RU

1-3 ноября 2013

ЛЕНЭКСПО

Вход посетителей с 11.00 до 18.00



Организатор – ООО «Выставка «Ярмарка недвижимости»
Тел.: +7 (812) 320-24-57, 320-24-53

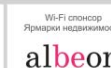
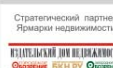
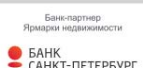
КОТТЕДЖИ И ЗАГОРОДНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

XI ВЫСТАВКА

АЛЬТЕРНАТИВА ГОРОДУ

- 150 коттеджных поселков
- Загородное строительство
- Земельные участки
- Строительные технологии и материалы
- Обустройство загородного дома
- Инженерные системы
- Системы отопления, канализации, водоснабжения
- Семинары и консультации

**Большая выставка
для правильного выбора!**



Доступный комфорт

10 мин. до СПб

www.berryhouse.spb.ru

13 600
руб./месяц*



ЖК "Земляничная поляна"
Всеволожск

Экскурсии на объект



РосСтройИнвест

*Ипотека от ОАО "Сбербанк России"
Проектная декларация на сайте www.rsti.ru

Застройщик:
ООО "АРГО инвест"



331 50 00

LSR ЛСР
Базовые

199155, Россия, г. Санкт-Петербург, В.О., пр. КИМа, д. 19, лит. А
тел./факс: (812) 777-77-45
www.lsrbase.ru

БАЗОВЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ: ЩЕБЕНЬ, БЕТОН, ПЕСОК



ПРОИЗВОДСТВО
И ПОСТАВКА

**Заправься
по полной!**



Победитель конкурса «Строитель года – 2012»
в номинации «Лучшая компания по
производству строительных материалов,
изделий и конструкций»