



газета выходит при информационной поддержке Администрации Ленинградской области

# СТРОИТЕЛЬНЫЙ

www.asninfo.ru

## ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

май  
2014 года



ЛенОблСоюзСтрой

Союз строительных организаций Ленинградской области

### Интервью

Михаил Козьмин, председатель Комитета по дорожному хозяйству Ленобласти, – о текущих проблемах региональных дорог.



**Сначала дороги – потом дома, а не наоборот, стр. 10**

### Круглый стол

На круглом столе, состоявшемся в рамках форума «Девелопмент и строительство в Ленинградской области», эксперты обсудили транспортную доступность новостроек.



**Агломерация без пробок, стр. 14-15**



ПМЭФ 2014

ПЕТЕРБУРГСКИЙ МЕЖДУНАРОДНЫЙ ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ФОРУМ



SPIEF 2014

ST. PETERSBURG INTERNATIONAL ECONOMIC FORUM

ПМЭФ 2014

ПЕТЕРБУРГСКИЙ МЕЖДУНАРОДНЫЙ ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ФОРУМ

## Ленобласть лидирует в инвестрейтинге

По результатам национального рейтинга состояния инвестиционного климата субъектов России, Ленинградская область вошла в число лидеров по эффективности институтов для бизнеса. Число соглашений, заключенных регионом в рамках ПЭФ, – яркое тому подтверждение. (Подробнее на стр. 3, 5)

РЕКЛАМА

Все виды строительно-монтажных работ

ООО «ДЕВЕЛОПМЕНТ ГРУПП»

Генералы. Гарантии и качество.

Тел.: (812) 928-26-52

Ленинский пр., дом 160, офис 326

Свидетельство № 2007 от 17.10.2013

РЕКЛАМА

000 «СевЗапЭлектроСтройМонтаж»

электромонтажные работы в Санкт-Петербурге и Ленинградской области

- Строительство и реконструкция эл. кабельных линий напряжением 0,4-10 кВ, эл. воздушных линий ВЛИ-0,4 кВ, ВЛЗ-10 кВ.
- Монтаж наружного освещения.
- Строительство РТП, ПП, БКТП.
- Электромонтажные работы в зданиях и сооружениях.
- Проектирование систем внешнего и внутреннего электроснабжения.
- Проведение работ по инженерно-геодезическим изысканиям
- Предлагаем в аренду строительную технику: – многофункциональный экскаватор-погрузчик TEREX 860; – бурильно-крановую машину БКМ-317А.

Свидетельства СРО в доверен. № 0202.01.2013-7810500212-С-151 от 23.01.2013; № 0022.00-2011-7810500212-3-075 от 06.05.2011; № 1409 от 24.08.2010

195112, РФ, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д. 68, лит. А, офис 408, тел./факс: (812) 333-47-66, e-mail: 3334766@mail.ru, www.szsm.ru

РЕКЛАМА

Строительная компания «СтройЭкипаж»

оказывает услуги по вдавливанию свай

Более подробную информацию можно получить по тел.:

**+7 (921) 311-32-31**

(Алексей Смирнов)

Свидетельство СРО СпСЗ 30-04-10-082-С-169 от 30.04.2010 года

РЕКЛАМА

ПАВЛОВСКИЙ КИРПИЧ от забора до фасада

- ЭКОНОМИЯ
- ЭКОЛОГИЯ
- идеальная геометрия

ЛЕНСТРОЙМАТЕРИАЛЫ

Управляющая компания и поставщик продукции ОАО «Павловский завод» Санкт-Петербург, ул. Ремесленная, 17 А +7-812-702-19-12 tk.78stroy.ru

РЕКЛАМА

Управление государственной экспертизы Ленинградской области

НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА:

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

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА

ВЕДЕНИЕ ФОНДА РЕЗУЛЬТАТОВ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ

Свидетельства об аккредитации: №0000151 от 28.03.2013, №0000213 от 19.08.2013

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

# Нвер Сугян: «Волосовский район стал для нас успешной стартовой площадкой»



Открытие ФАПа в пос. Извара Волосовского района



Здание бизнес-центра «АрсОль» в г. Волосово

Более 20 лет назад на ремонтно-строительный рынок Волосовского района вышла фирма ИП Сугян. С расширением спектра выполняемых работ возникла потребность в новых бизнес-единицах, и так появились ООО «Нонна», ООО «Строй Инвест», ООО «СУ-177». Сегодня эти компании получили единую структуру управления, объединившись в группу компаний ООО «Арч Девелопмент Групп». О перспективах строительного бизнеса в Ленинградской

области рассказал генеральный директор ООО «Арч Девелопмент Групп» Нвер Сугян.

– Нвер Лаврентьевич, на каких объектах специализируется «Арч Девелопмент Групп» и почему?

– Скорее можно говорить о специализации на определенной категории заказчиков. Мы работаем преимущественно с государственными заказчиками, поскольку частные инвесторы сократили вложение денежных средств в экономи-

ку. При этом перечень реализованных проектов включает как объекты социальной инфраструктуры, так и коммерческие объекты, здания административного назначения и, конечно, жилье.

– Какие же из них стали для компании знаковыми?

– Знаковым можно назвать каждый из объектов, потому что к каждому заказу мы относимся с большой ответственностью. Это логично следует из целей, которые мы поставили перед собой в самом начале

пути. Наши ориентиры – гарантия качества, выполнение ремонтно-строительных работ и сервисное обслуживание заказчиков на европейском уровне, создание новых рабочих мест и поступательное развитие компании. Вот почему, с одной стороны, «Арч Девелопмент Групп» из года в год наращивает объемы выполненных работ, а с другой – постоянно изучает лучшие практики отечественных и зарубежных строителей: основываясь на полученных данных, отдел маркетинга фор-

мирует требования к качеству и дизайну жилых и производственных помещений на наших объектах строительства, капитального ремонта и реконструкции. Для нас также очень важно, чтобы результат нашей работы полностью соответствовал требованиям заказчиков. Поэтому специалисты «Арч Девелопмент Групп» не только обеспечивают детальное планирование каждого этапа строительства, но и осуществляют контроль качества строительно-монтажных работ и применяемых материалов.

– И все же какие объекты в Волосовском и других районах Ленинградской области появились благодаря вашей компании?

– На нашем счету строительство четырех фельдшерско-акушерских пунктов (ФАПов), торгового комплекса и торгового центра, а также бизнес-центра «АрсОль» в Волосово. Мы реконструировали значимый для экономики Гатчинского района агрокомплекс «Оредеж». Этот объект стал для нас серьезным испытанием на прочность: работы продолжались в течение 10 лет. Мы выполнили большой объем капитальных ремонтов – это более 25 объектов социальной сферы (бассейны, дома культуры, центры творчества и т. д.), 10 зданий, в которых размещаются силовые структуры и пожарно-спасательные службы, 15 административных и жилых зданий, 13 объек-

тов здравоохранения, более 20 объектов образования... И это далеко не полный список.

– Насколько уверенно вы чувствуете себя на региональном рынке?

– По моему мнению, положение компании прочно и в регионе, и даже за его пределами. Секрет прост: за более чем 20 лет работы мы сумели зарекомендовать себя только с положительной стороны.

– А как деятельность в Волосовском районе повлияла на дальнейшее развитие ООО «Арч Девелопмент Групп»?

– Именно Волосовский район был стартовой площадкой для нашей первой компании. И именно благодаря первым успешно реализованным проектам в Волосовском районе мы получили возможность для расширения географии деятельности. Сегодня ООО «Арч Девелопмент Групп» работает не только по всей Ленинградской области, но также в Псковской области и Санкт-Петербурге.



Тел. (812) 926-26-52  
Санкт-Петербург,  
Ленинский пр.,  
д. 160, офис 326



ОАО  
РЕГИОНАЛЬНОЕ  
УПРАВЛЕНИЕ  
ГЕОДЕЗИИ  
И КАДАСТРА

(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

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



**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

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

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

**Выпускающий редактор:** Ольга Зарецкая

**Над номером работали:**  
Татьяна Крамарева, Лидия Горбунова, Алеся Гриб,  
Никита Крючков, Игорь Бакустин

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

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

**Отдел рекламы:** Серафима Редуго (директор  
по рекламе), Ольга Бич (руководитель направления  
Ленинградская область), Валентина Бортникова,  
Елена Савоськина, Екатерина Шведова,  
Наталья Антошина

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

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

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

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

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

**Свидетельство ПИ № ФС 77-42248.**  
Выходит ежемесячно (специальности -  
по отдельному графику).

**Типография:**  
ООО «Парголовская типография»  
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,  
ул. Ломоносова, 113  
Тираж 6000 экземпляров  
Заказ № 78  
Подписано в печать 26.05.2014 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.



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



**ЗОЛОТЫЙ ГВОЗДЬ**  
Лучшее специализированное СМИ (номинант 2004-2007 гг.)



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

# Соглашения на перспективу

**Ольга Фельдман / По мнению губернатора Ленобласти Александра Дрозденко, большая часть заключенных на ПМЭФ-2014 соглашений не принесет сиюминутных инвестиционных результатов, но крайне важна для выстраивания стратегии развития региона в целом.**



В рамках ПМЭФ Ленобласть подписала семь ключевых соглашений

В числе ключевых соглашений, подписанных Ленобластью на форуме, – соглашение с Министерством промышленности и торговли Российской Федерации, соглашение с корпорацией «РОСАТОМ», соглашение с ОАО «Сбербанк России», соглашение с ОАО «Газпромбанк», договоры с ОАО «ФосАгро» и компанией X5 Retail Group.

## Координация программ

Соглашение между Министерством промышленности и торговли Российской Федерации и правительством Ленинградской области предполагает взаимодействие в сфере промышленной политики и политики в области торговой деятельности. Документ подписали губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко и министр промышленности и торговли России Денис Мантуров.

Соглашение предполагает, что сотрудничество региона и министерства в первую очередь будет направлено на формирование и реализацию государственной промышленной политики, а именно на развитие многоформатной торговли и на приоритетное развитие малого и среднего предпринимательства в Ленинградской области.

Кроме того, Ленинградская область и Минпромторг будут взаимодействовать в сфере законодательства о промышленной политике в части разработки предложений по внесению изменений в нормативные правовые акты в сфере регулирования и поддержки промышленной и торговой деятельности, а также скоординируют государственные программы региона и России в этой сфере.

## Инновационный кластер укрепили соглашением

Ленинградская область, корпорация «РОСАТОМ» и ОАО «РОСНАНО» продолжают работу по развитию объединенного кластера медицинской, фармацевтической промышленности и радиационных технологий.

Трехстороннее сотрудничество будет направлено на взаимодействие всех заинтересованных сторон в работе по созданию сети инфраструктурных объектов и их максимально эффективное использование, реализацию новых, масштабных и наиболее востребованных научных и производственных проектов, внедрение новых образовательных стандартов для подготовки высококвалифицированных кадров.

«Подписывая этот документ, мы выполняем решение председателя правительства России о включении в перечень федеральных пилотных инновационных территориальных кластеров объединенного кластера

медицинской, фармацевтической промышленности и радиационных технологий Санкт-Петербурга и Ленинградской области», – сообщил Александр Дрозденко.

## Сбербанк обещает кредиты

Соглашение с ОАО «Сбербанк России» определяет направления сотрудничества банка и правительства области в реализации совместных проектов по развитию системы краткосрочного и долгосрочного кредитования юридических и физических лиц, в том числе с использованием механизмов ГЧП.

Сбербанк, в частности, планирует продолжить всестороннее участие в крупных инвестиционных проектах на территории Ленинградской области по модернизации производств, в том числе за счет создания инфраструктуры технопарков, развития агропромышленного и рыбохозяйственного комплексов, строительства объектов недвижимости.

## X5 Retail Group выбирает местных производителей

Александр Дрозденко и исполнительный директор по корпоративным сервисам X5 Retail Group Сергей Бакумов подписали соглашение о сотрудничестве.

«Мы рассчитываем в рамках соглашения получить понятные условия и стабильные объемы закупки компаний продукции, в том числе сельскохозяйственной, произведенной в Ленинградской области», – пояснил Александр Дрозденко.

Соглашение рассчитано до конца 2016 года. В нем отмечается, что открытие новых торговых объектов X5 позволит повысить уровень трудовой занятости населения региона. Параллельно с развитием торговых сетей в Ленинградской области компания будет расширять сотрудничество с местными производителями.

## В области построят завод сжиженного газа

Такие планы были озвучены в ходе подписания соглашения о сотрудничестве между правительством региона и ОАО «Газпромбанк».

«С этого года Ленинградская область начинает активно работать над проектами в сфере ГЧП не только в сфере дорожного хозяйства и транспорта, но и в здравоохранении, и мы рассчитываем, что опыт работы Газпромбанка поможет нам их реализовать», – отметил Александр Дрозденко.

Заместитель председателя правления ОАО «Газпромбанк» Александр Муранов также выразил надежду на сотрудничество

с регионом в сфере реализации программы строительства малотоннажных заводов по производству сжиженного природного газа (СПГ). «Такие заводы с небольшими мощностями позволят закрыть потребности региона в сжиженном газе, а также отправлять продукцию на экспорт», – отметил Александр Муранов.

## Французы утилизируют аккумуляторы

В рамках ПМЭФ был подписан меморандум о проработке возможности реализации проекта по созданию производства по утилизации свинцовых аккумуляторных батарей на территории региона.

О планах по реализации проекта по утилизации автомобильных и промышленных аккумуляторов на территории Ленинградской области было заявлено на встрече главы региона с руководством французской компании «Ресилекс» в апреле этого года.

В соответствии с соглашением, правительство Ленинградской области и Агентство экономического развития региона будут осуществлять организационное и консультационное сопровождение проекта, изучать технические, правовые и экономические аспекты его реализации.

## «Метахим» получит льготы

В рамках форума подписано соглашение о социально-экономическом партнерстве между Ленинградской областью и ОАО «ФосАгро», а также заключен договор о предоставлении налоговых льгот инвестиционному проекту на предприятии «Метахим».

Эти документы направлены на углубление сотрудничества и взаимодействия по вопросам реализации инвестиционных и социальных программ группы «ФосАгро» в Ленобласти.

«ФосАгро» реализует в регионе программу по модернизации входящего в группу предприятия «Метахим» в городе Волхов. В ближайшее время планируется ввести в эксплуатацию новое производство по выпуску NPKS- и PKS-удобрений мощностью 100 тыс. тонн. По результатам промышленной эксплуатации новой производственной линии будет рассмотрен вопрос о строительстве второй очереди производства NPKS- и PKS-удобрений мощностью 450 тыс. тонн в год. Общий объем инвестиций в проект составит около 675 млн рублей.

По условиям договора, инвестор получит налоговые льготы на четыре года, а именно снижение ставки налога на прибыль с 18 до 13,5% и снижение до нуля ставки по налогу на имущество организаций.

## НОВОСТИ

**Брандмауэры в ЖК «GREENЛандия» становятся арт-объектами**

Торцы домов ЖК «GREENЛандия», реализуемого в Мурино компанией Setl City, становятся новой достопримечательностью района. Глухие брандмауэры двух домов первой очереди проекта превращаются в художественную галерею.

Компания Setl City одной из первых в Петербурге воплощает подобные проекты в жилых комплексах сегмента масс-маркет. Главная задача – создать яркую, качественную среду жилого квартала и поддержать концепцию проекта, задействовав при этом «слепые пятна» домов – глухие торцы, которые, как правило, остаются без внимания застройщика; вдохнуть жизнь и создать яркий характерный элемент среды.

Работы на брандмауэрах выполняет для Setl City ГК «Арт-Фасад». Ранее она также выполнила для Setl City роспись фасадов в ЖК «Вена», где появились фантазийные репродукции картин «Поцелуй» и «Портрет Адели Блох-Бауэр I» австрийского художника Густава Климта.

**В квартале «IQ Гатчина» начали возводить цокольные этажи**

В первых корпусах квартала «IQ Гатчина», который возводит компания «Ленстройтрест», начнется возведение цокольных этажей, сообщает пресс-служба компании.

В начале мая состоялась укладка бетона фундаментной плиты первых двух корпусов квартала, а сейчас там началось строительство подвалов этих зданий. Одновременно рабочие ведут дренажные работы еще в трех корпусах. В пятом корпусе укладка фундаментной плиты начнется уже в ближайшее время, а в четвертом и шестом этот процесс намечен на конец мая. Напомним, квартал «IQ Гатчина» возводится на въезде в исторический пригород Петербурга. Площадь квартала по проекту – около 140 тыс. кв. м. Здесь строятся дома переменной этажности (от шести до двенадцати этажей) по панельной технологии.

**Открылись продажи в ЖК «Новое Янино»**

Группа компаний «ЦДС» сообщила о том, что приступает к реализации нового проекта комплексного освоения территории ЖК «Новое Янино» вблизи Ржевского лесопарка.

Комплексная застройка включает в себя возведение шести 12-этажных корпусов общей площадью около 160 000 кв. м. Также предусмотрено строительство детского сада на 175 мест. Первая очередь строительства представляет собой 12-этажный жилой дом, состоящий из семи секций. В корпусе будет расположено 598 квартир общей площадью свыше 21 000 кв. м. Разрешение на строительство получено, реализация проекта начнется 19 мая.

# В индустриальный парк «Кола» заложили первый камень

**Ольга Фельдман /** Во Всеволожском районе Ленобласти дан старт строительству индустриального парка «Кола».

Губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко, присутствовавший на мероприятии, отметил, что данный проект представляет особую значимость для региона, поскольку предполагает не только инвестиционные вложения более 13 млрд рублей, но и создание около 5 тыс. рабочих мест. «Пригородная зона области активно застраивается жильем, рядом с «Колой» активно развивается жилой район Кудрово – нам важно создать места приложения труда. Это дополнительное конкурентное преимущество в борьбе за инвестора, которое сейчас развернулось между российскими регионами».

Президент холдинга «Ренейссанс Констракшн» Эрман Ыльдыжак выразил уверенность в том, что открытие парка укрепит российско-турецкие отношения. Он поблагодарил правительство региона за всестороннюю поддержку в развитии проекта.

Председатель совета директоров «Теллус-Групп» Елена Смотровая напомнила о том, что парк «Кола» представляет собой иной взгляд на промышленное производство. «Проектные, организационные технологии, примененные в проекте нашими турецкими партнерами, позволят высоко поднять планку оказания услуг размещения компаний в этом индустриальном парке. Парк станет высокотехнологическим офисом для размещения заводов, – считает Елена Смотровая. – До конца года мы завершим проектирование и начнем строительство развязки с Мурманским шоссе, завершим проект планировки территории, начнем строительство мощной подстанции. Мы надеемся в ближайшие три года эти работы завершить – и уже разместить первого резидента на этой территории».

Напомним, проект индустриального парка «Кола» реализует турецкая компания «Ренейссанс Констракшн Холдинг» совместно с ООО «Теллус-Групп» (Россия). Поддержку реализации проекта оказывает правительство Ленинградской области – соответствующий меморандум был подписан в рамках Петербургского междуна-



Первый камень в парк «Кола» заложили Александр Дрозденко, Эрман Ыльдыжак и Елена Смотровая

родного экономического форума в июне 2013 года. Согласно меморандуму о сотрудничестве инвесторов и правительства Ленинградской области, региональные власти оказывают компаниям «Теллус-Групп» и «Ренейссанс Констракшн» организационную и информационную поддержку и сопровождение.

Индустриальный парк «Кола» – инфраструктурный проект, направленный на инженерное и транспортное обеспечение территории силами инвестора для дальнейшего размещения промышленных предприятий. Парк разместится на земельном участке площадью 123,7 га, расположенном в Всеволожском городском поселении Всеволожского района вблизи пересечения Мурманского шоссе и КАД.

Общая площадь застройки ориентировочно составит 650 тыс. кв. м. Реализация проекта осуществляется без привлечения бюджетных средств, общий объем инвестиций составит 450 млн USD, в том числе 2,7 млрд рублей на инженерное и транспортное обеспечение территории.

Срок реализации проекта составит восемь лет, в том числе три года – период обеспечения территории инженерными мощностями и строительства объектов инженерно-транспортной инфраструктуры. После выхода предприятий – резидентов индустриального парка на проектную мощность, общий объем поступлений в бюджеты всех уровней составит 2,4 млрд рублей, в том числе в бюджет Ленинградской области – 1,4 млрд рублей.

## «Строительный трест» посадил «Сад времени»

**Ольга Фельдман /** В середине мая в Петергофе состоялась торжественное мероприятие, положившее начало работам по комплексному благоустройству территории вдоль Бобыльской дороги, возле пруда Бауш. Всего здесь за лето текущего года планируется высадить более 300 деревьев одиннадцати различных видов и сортов, а также несколько тысяч декоративных кустарников.

Инициаторами мероприятия выступили администрация Петродворцового района, ООО «Институт территориального развития» и компания «Строительный трест», реализующая публичности коттеджный поселок

бизнес-класса «Сад времени». «В рамках комплексного развития данной территории предполагается не только обустройство участка строительства компании «Строительный трест», но и создание благоустроенного пространства вдоль прилегающих улиц. К осени здесь появятся тропинки, ведущие от дороги к пруду Бауш, и газоны, а на Бобыльской дороге появится площадка для выгула домашних питомцев. Прогрулочные зоны вдоль пруда с пешеходными аллеями и велосипедными дорожками украсят скульптурные композиции», – рассказал руководитель группы продаж загородной недвижимости компании «Строительный трест» Антон Гаринов. Коттеджный поселок «Сад време-




Первые деревья посадили вдоль прилегающих к поселку улиц

ни» – первый проект «Строительного треста» на территории Петродворцового района. Проект реализуется на пересечении Бобыльской дороги и улицы Беловой и предполагает строительство 85 кирпичных коттеджей. Общая площадь участка – 14 га. Архитектурный облик поселка раз-

работан мастерской ARS Projekt (Эстония). Сейчас в процессе строительства находятся семь коттеджей. В состав коттеджного поселка также войдет детский сад, рассчитанный на 75 малышей, который будет доступен для посещения детей не только поселка, но и прилегающих районов.

# Ленобласть лидирует в инвестрейтинге

**Ольга Фельдман** / По результатам национального рейтинга состояния инвестиционного климата субъектов России, Ленобласть вошла в число лидеров по эффективности институтов для бизнеса. 

Результаты рейтинга были озвучены в рамках ПМЭФ. Задача рейтинга – оценить совокупность всех факторов работы с предпринимательским сообществом: дать взвешенную оценку усилиям региональных органов власти по созданию благоприятных условий для ведения бизнеса и выявить лучшие практики работы с инвесторами. В подготовке и проведении рейтинга участвовало Агентство стратегических инициатив (АСИ) и все крупные деловые объединения страны: Российский союз промышленников и предпринимателей, Торгово-промышленная палата, «Опора России» и «Деловая Россия».

В направлении «Институты для бизнеса», где оценивается эффективность институтов, обеспечивающих защищенность бизнеса, степень его прозрачности, эффективность работы организационных механизмов поддержки бизнеса, 47-й регион занял лидирующие позиции.

Вице-губернатор Ленинградской области, председатель Комитета экономического развития и инвестиционной деятельности Дмитрий Ялов в ходе панельной сессии, где были озвучены результаты рейтинга, рассказал о работе региона с инвесторами. «В последнее время мы значительно продвинулись в работе по созданию благоприятного климата для бизнеса. Мы существенно упростили порядок получения налоговых льгот, разработали открытую информационную систему с детальной информацией о земельных участках для размещения производств, совместно с инвесторами разработали долгосрочную инвестиционную стратегию Ленинградской области», – сказал Дмитрий Ялов. Также он отметил, что сегодня регион наблюдает тенденцию прихода компаний среднего уровня, которым необходима поддержка в виде сопровождения проекта по принципу единого окна. Для этого

в Ленинградской области год назад был создан и успешно работает фронт-офис для инвесторов, где Агентство экономического развития осуществляет полное сопровождение проектов.

Кроме того, регион начал работу по внедрению муниципального инвестиционного стандарта – соответствующее соглашение с Агентством стратегических инициатив также было заключено на ПМЭФ. Документ подписали губернатор Ленобласти Александр Дрозденко, генеральный директор АНО «Агентство стратегических инициатив» по продвижению новых проектов» Андрей Никитин и председатель ассоциации «Совет муниципальных образований Ленинградской области» Дмитрий Пуляевский.

## Экономика не знает границ. Инвесторы, которые приходят в город и область, должны работать по единым правилам

В рамках соглашения стороны будут не только информационно взаимодействовать, но и использовать опыт внедрения стандарта в других регионах России. Стандарт уже разработан Комитетом экономического развития и инвестиционной деятельности Ленинградской области с учетом мнения районов.

Муниципальный инвестиционный стандарт включает в себя восемь пунктов. Наиболее важный – организация работы по оказанию муниципальных услуг инвестору в режиме одного окна на площадке многофункциональных центров по предоставлению государственных услуг в части выдачи градостроительной документации для реализации проекта. При этом сотрудники, участвующие в этом процессе, должны проходить аттестацию по предоставляемым бизнесу услугам.

Кроме того, в ходе совместного заседания Инвестиционного совета при губернаторе Ленинградской области и Совета по инвестициям при губернаторе Санкт-Петербурга, состоявшегося в рамках ПМЭФ, обсуждались вопросы привлечения инвесторов на территорию двух регионов.

Ключевым вопросом заседания стало межрегиональное сотрудничество в области привлечения инвестиций. Председатель Комитета по инвестициям Санкт-Петербурга Ирина Бабюк особо отметила необходимость разработки механизма взаимодействия регионов в земельных вопросах – у Ленинградской области больше возможностей для размещения крупных производств. В свою очередь, Дмитрий

Ялов среди преимуществ региона также выделил наличие площадок для размещения предприятий, добавив, что реализация проектов индустриальных парков в области невозможна без инженерного обеспечения со стороны Петербурга.

Дмитрий Ялов обозначил несколько приоритетных как для города, так и для области кластеров: транспортно-логистический, автопромышленный, кластер медицинской, фармацевтической промышленности и радиационных технологий и кластер строительных материалов. «Экономика не знает границ. Инвесторы, которые приходят в город и область, должны работать по единым правилам. Нам нужно совместно работать над внедрением дорожных карт Национальной предпринимательской инициативы, обмениваться практиками», – сказал вице-губернатор.

**АСИ** инфо **НОВОСТИ**

### В Кингисеппском лесничестве демонтируют самострой

Как сообщает [asinfo.ru](http://asinfo.ru) со ссылкой на пресс-службу прокуратуры Ленинградской области, в ходе проверки Ленинградской межрайонной природоохранной прокуратурой было установлено, что на территории квартала 87 Усть-Лужского участка лесничества Кингисеппского лесничества на участке, выделенном для рекреационной деятельности, ООО «Аргус» самовольно возведено девять строений.

Они выполнены из строганых бревен и установлены на железобетонные блоки, связанные с землей на глубину 0,15 м. Это является нарушением Лесного кодекса РФ.

По постановлению суда, организация будет обязана демонтировать капитальные постройки, незаконно возведенные на территории лесничества.

Заключением строительно-технической экспертизы здания признаны объектами капитального строительства. Прокурор направил в суд иск об обязанности организации за счет собственных средств освободить территорию лесного фонда путем демонтажа возведенных строений.

Кингисеппский городской суд требования природоохранного прокурора удовлетворил, но отечки обжаловал данное решение. Определением Ленинградского областного суда решение по иску прокурора оставлено без изменения.

### В Ленобласти реконструируют четыре комплекса очистных сооружений

Более 760 млн рублей будет выделено в 2014 году на объекты водоснабжения и водоотведения региона, передает [asinfo.ru](http://asinfo.ru) со ссылкой на пресс-службу правительства Ленинградской области.

Работа, направленная на безаварийную работу систем, ведется в рамках нескольких программ. Самая финансово объемная – подпрограмма «Водоснабжение и водоотведение Ленинградской области на 2014-2016 годы» государственной программы «Обеспечение устойчивого функционирования и развития коммунальной и инженерной инфраструктуры и повышение энергоэффективности Ленинградской области». На 2014 год по ней предусмотрено 495 млн рублей, причем 207,7 млн – на реконструкцию канализационных очистных сооружений (КОС).

Летом планируется ввести в строй после реконструкции первый пусковой комплекс КОС в Тосно производительностью 21 тыс. куб. м в сутки. Общий объем финансирования в течение нескольких лет из областного бюджета составил 315 млн рублей. Продолжится реконструкция КОС в городе Отрадное. Будет завершена реконструкция очистных сооружений в д. Гостицы Сланцевского района, Снегиревка Приозерского района, а также планируется выполнить основные работы по строительству очистных сооружений в Усть-Луге Кингисеппского района.

## «ГлавСтройКомплекс» объявляет конкурс для юных дизайнеров

Первый в России детский сад, спроектированный маленькими архитекторами, появится во Всеволожске.

Строительная компания «ГлавСтройКомплекс» проводит конкурс на создание лучшего эскиза фасада здания дошкольного учреждения среди детей от пяти до одиннадцати лет. Смелый эксперимент поддержали в Комитете по архитектуре и градостроительству Ленинградской области. Конкурс продолжится с 12 по 30 мая. По мнению главного архитектора компании Дмитрия Темченко, сотрудничество с юными дизайнерами позволит украсить новый квартал жилого проекта «Радужный». Типовой садик имеет все шансы превратиться в достопримечательность районного,

городского и областного масштаба. Свое участие в творческом соревновании уже подтвердили учащиеся средней общеобразовательной школы № 7 микрорайона «Южный» во Всеволожске, а также воспитанники изостудии школьного центра Государственного Эрмитажа. Получая техническое задание, каждый конкурсант сможет ознакомиться с макетом будущего детского сада и определить, где в случае победы он поставит свой автограф. Жюри во главе с генеральным директором компании Николаем Пасдой выберет десять финалистов, которые получат подарки и приглашение на торжественное чаепитие. Победителей ждет необычный сладкий сюрприз весом 15 кг и специальный приз от известных петербургских журналистов.

Фото: Игорь Балашкин



Конкурс продолжится с 12 по 30 мая

## Форум общих интересов

**Дарья Литвинова** / Выставочный форум «Девелопмент и строительство в Ленинградской области», прошедший в конце мая в гостинице «Park Inn by Radisson Прибалтийская», получился весьма насыщенным событиями и актуальной информацией. Предлагаем вашему вниманию ключевые цитаты и цифры, приведенные в ходе деловой программы форума. Все они, так или иначе, отражение перспектив развития Ленинградской области. ➔

Напомним, организаторами форума выступили Администрация Ленинградской области, Российская гильдия управляющих и девелоперов и PROEstate Events при поддержке Союза строительных организаций Ленинградской области (ЛенОбСоюзСтрой).

Ключевой точкой выставочной части мероприятия стал стенд правительства Ленинградской области. Также свои стенды представили такие компании, как ИСК «Отделстрой», NCC, KBC, Мультимодальный комплекс «Усть-Луга», ЮИТ и Российская гильдия управляющих и девелоперов.

### Партнерские соглашения

Первый день работы форума выдался особенно урожайным на события. После обхода выставки, где губернатору продемонстрировали лучшие девелоперские проекты региона, состоялась торжественная церемония открытия. Традиционными приветственными обращениями первые лица региона и организаторы мероприятия не ограничились. Участники церемонии тут же перешли от слов к делу: состоялось подписание трех соглашений между застройщиками, муниципалитетами и правительством региона.

Первое соглашение, между компанией NCC и правительством региона, было подписано в рамках программы «Социальные объекты в обмен на налоги». Предметом договора стал детский сад в Мурино, который обязуется построить компания NCC, с тем чтобы правительство региона вернуло застройщику часть уплаченных налогов.

Второе соглашение, между МО «Аннинское сельское поселение» и правительством региона, касалось взаимодействия в части согласования градостроительной документации. Это первое соглашение такого рода, подписанное в регионе.

Третье соглашение, между правительством региона и компанией ЦДС, также



Александр Дрозденко обратился с приветственной речью к участникам форума

касалось программы «Соцобъекты в обмен на налоги». ЦДС уже построила детский сад, который правительство Ленобласти готово выкупить.

Кроме того, на стенде правительства области состоялась презентация конкурса «Среда обитания» на лучший проект благоустройства придомовой территории Ленобласти. Заместитель председателя Комитета по архитектуре и градостроительству Ленобласти Владимир Демин и исполнительный директор ЛенОбСоюзСтроя Ярослав Беликов рассказали об условиях участия в конкурсе. Так, свои достижения в благоустройстве территорий могут продемонстрировать застройщики, архитектурные бюро, муниципальные власти и авторские коллективы. Победителей выберут в двух номинациях: «Лучший проект» и «Лучший реализованный проект». Будут оцениваться существующие, реконструируемые, строящиеся и проектируемые кварталы, микрорайоны разноэтажной застройки.

А вот проекты благоустройства территорий индивидуальной жилой застройки жюри рассматривать не будет.

Заявки принимает ЛенОбСоюзСтрой ([www.lenoblsoyuz.ru](http://www.lenoblsoyuz.ru)) (812) 333-18-82) до конца июня.

В июле 2014 года поданные материалы рассмотрит авторитетное жюри, в состав которого войдут эксперты архитектурного сообщества. Председателем жюри станет главный архитектор Ленинградской области Евгений Домрачев. Награждение победителей состоится на торжественном праздновании Дня строителя в августе.

### Работать по правилам

Деловая программа состояла из 12 дискуссий и конференций, посвященных наиболее значимым для развития региона темам. Участники обсудили вопросы комплексного освоения территорий, оптимальную транспортную модель агло-

мерации, социальные программы региона, энергоэффективные технологии, развитие промышленных площадок и малоэтажного загородного строительства.

Программа открылась пленарной сессией «Единая градостроительная концепция: компромисс достижим». В ходе мероприятия правительство Ленинградской области представило девелоперскому сообществу варианты сотрудничества в рамках обеспечения проектов социально-бытовой инфраструктурой. Георгий Богачев обозначил правила, по которым сейчас проходит взаимодействие между девелоперами и исполнительной властью в Ленобласти. От девелоперов требуется платить налоги там, где ведется строительство, строить социальную инфраструктуру, а также обладать всей необходимой разрешительной документацией. Власть обязуется выкупить все построенные объекты и «в ручном режиме» помогать с решением сиюминутно возникающих проблем – в том числе, если это проблемы в общении с муниципалитетами. Георгий Богачев подчеркнул, что это удобно и интересно всем участникам процесса. «Нет хороших или плохих – есть те, кто принимает правила игры, и те, кто не принимает. Тем, кто принимает, мы готовы оказывать содействие», – отметил он.

По мнению Георгия Богачева, необходимо принять специальную поправку как для Москвы и Московской области, так и для Петербурга и Ленобласти, касающуюся передачи полномочий в сфере градостроительства на более высокий уровень. «Сегодня ситуация складывается таким образом, что ПЗЗ и генпланы впрямую принимать любой сельсовет. Для районов области, граничащих с городом, это может обернуться катастрофой. Ответственность принимаемых решений очень высока. Выходом может стать принятие единого для города и ближайших к нему районов генплана, или документа, предполагающего взаимную координацию генпланов», – считает Георгий Богачев.

### цифра

**более 500**

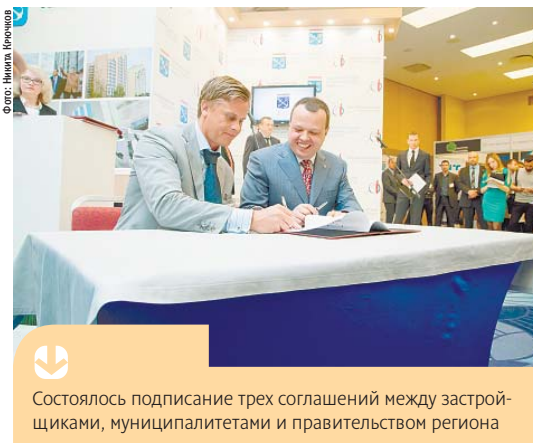
представителей строительной отрасли приняли участие в форуме

**40 проектов**

комплексного освоения территории реализуется в Ленинградской области. Доля КОТ в общем объеме строящегося в регионе жилья составляет 30%

**в 2 раза**

выросли объемы жилищного строительства на территории Ленинградской области с 2006 года



Состоялось подписание трех соглашений между застройщиками, муниципалитетами и правительством региона



Губернатору продемонстрировали лучшие девелоперские проекты региона



**Александр Дрозденко, губернатор Ленинградской области:**

– Впервые Ленинградская область за первый квартал текущего года дала больше квадратных метров, чем соседний Петербург. Мы становимся одним из драйверов роста строительной отрасли Российской Федерации. В отличие от Московской области, Ленобласть почти не закупает строительные материалы. В ней производится 90% от необходимого объема. Поэтому наш девиз сегодня: «Мы строили, строим и будем строить». Мы готовы в области создавать условия для застройщиков, чтобы себестоимость квадратного метра была выигрешной по сравнению с другими регионами.



**Георгий Богачев, вице-губернатор Ленинградской области по строительству:**

– За полтора года работы мы постарались внедрить в регионе понятную всем систему градостроительных координат. Это несколько простых правил – не строить без разрешительной документации, увеличивать налоговые поступления в бюджет Ленинградской области, возводить сопутствующую жилью социальную инфраструктуру. А мы в рамках программы «Соцобъекты в обмен на налоги» обязались направить часть уплаченных застройщиками налогов на выкуп построенных ими детских садов и школ. Таким образом произошло совпадение интересов всех заинтересованных сторон.



**Выяслав Ершов, президент ЛенОблСоюзСтроя:**

– Главная цель создания Форума – организация площадки для диалога между всеми участниками строительного процесса в регионе. Уверен, это мероприятие станет традиционным и будет проводиться ежегодно.



**Виталий Жданов, председатель Комитета по строительству Ленинградской области:**

– Очередь в детские сады будет полностью ликвидирована к 2016 году. Проблемная ситуация сложилась во Всеволожском районе, где отмечаются высокие темпы строительства нового жилья и, вместе с тем, дефицит свободных земельных участков.

Дело в том, что до недавнего времени строительство в регионе осуществлялось по принципу «точечной застройки». В данной ситуации комплексный подход к освоению земли позволяет решить ряд системных проблем, которые возникают в районах с плотной застройкой. По поручению губернатора Ленинградской области Александра Дрозденко создана рабочая группа с участием членов правительства и профильных комитетов. По итогам заседаний рабочей группы была выявлена необходимость строительства четырех дополнительных учреждений. На данный момент все усилия направлены на то, чтобы устранить дисбаланс между приростом населения и нехваткой мест в детских садах. До 2016 года мы планируем завершить строительные работы на всех объектах дошкольного образования во Всеволожском районе.



**Михаил Медведев, генеральный директор группы компаний «ЦДС»:**

– Я взял справку из бухгалтерии. Налоги, уже уплаченных компаний «ЦДС» в бюджет Ленинградской области, хватит на выкуп трех с половиной детских садов.

ГЧП – созданием реабилитационного центра в поселке Коммунар. Проект находится на этапе разработки технико-экономического обоснования и конкурсной документации. Есть надежда, что до конца года будет проведен конкурс.



**Илья Еременко, генеральный директор Setl City:**

– Сложность и длительность реализации проектов заставляет застройщиков, реализующих проекты комплексного освоения территорий в Ленинградской области, объединяться в инициативные группы. Когда 3,5 года назад мы приобрели землю в Мурино для проекта «Гренландия», там было запущенное поле, без каких либо коммуникаций. Мы вместе с другими застройщиками начали работу по созданию инфраструктуры, в том числе и транспортной, на этом участке. Компании взяли на себя финансирование строительства внутриквартальных дорог, некоторые из них – регионального значения. Мы также выступили с инициативой помочь в финансировании подготовки проектной документации по съезду с КАД.



**Андрей Степаненко, президент Российской гильдии управляющих и девелоперов:**

– Форум «Девелопмент и строительство в Ленинградской области» имеет качественные преимущества перед другими выставками и форумами, которые проводились с начала 2014 года. Дело в том, что здесь можно увидеть плоды реальной работы – проекты, которые воплощаются в жизнь. Сегодня инвестиции смещаются в Ленинградскую область, и в этом заслуга правительства Ленинградской области, потому что оно всегда четко понимает цели и ведет планомерный диалог с бизнесом.



**Марк Окунь, генеральный директор компании «Отделстрой»:**

– Идея выкупа построенных объектов за уплаченные застройщиком налоги – очень хороша. Теперь важно довести дело до конца, чтобы мы получили эти средства обратно. У нас шесть компаний зарегистрировано в области, в ближайшие три года мы заплатим около 1,5 млрд налогов. Однако вопросы остаются. Так, в соглашении записано, что деньги нам вернут по ценам Министерства регионального развития. А они устанавливаются не вполне понятным образом.

## От девелоперов требуется платить налоги там, где ведется строительство, строить социальную инфраструктуру, а также обладать всей необходимой разрешительной документацией



**Денис Качкин, управляющий партнер юридической фирмы «Качкин и партнеры»:**

– Год назад в первом чтении был принят проект закона о ГЧП. Он является рамочным инструментом и определяет основы государственной политики в области ГЧП и предполагает наличие субъектовых документов в этой сфере, которые будут определять конкретику в реализации проектов. Дата второго чтения пока не определена, поэтому сегодня проекты ГЧП могут осуществляться в рамках только существующего правового поля. А именно, закона о концессиях и региональных актов. Принятый в 2011 году областной закон о ГЧП сейчас проходит глобальную реконструкцию. Возможно, в майскую сессию он будет внесен в ЗакС Ленобласти и рассмотрен. Сейчас в регионе идет работа над первым серьезным проектом в области



**Алексей Чичканов, исполнительный вице-президент Газпромбанка:**

– Механизм государственно-частного партнерства – это самый очевидный источник строительства инфраструктурных объектов. Такие проекты можно реализовывать с помощью инвесторов, а затем эксплуатировать дороги на платной основе. Например, опыт московского региона показывает: такие проекты крайне интересны, и в них готовы вкладывать не только застройщики, но и банкиры. Мы с большим интересом наблюдаем, какие активные шаги Ленинградская область, фактически перехватив инициативу у Петербурга, предпринимает в области ГЧП по развитию проектов в сфере здравоохранения, транспорта, социальной инфраструктуры. Я думаю, крупные банки примут участие в финансировании нужных для области проек-

**цифра**

## 8 соглашений

заключено правительством региона с застройщиками по программе «Социальные объекты в обмен на налоги». По ним предусматривается строительство 16 детских садов и 6 школ до конца 2020 года. Еще 5 соглашений находятся в работе

## более 40

объектов социального назначения в рамках проектов КОТ планируются построить в ближайшие 5 лет в Ленинградской области

Фотоотчет с мероприятия см. на [asninfo.ru](http://asninfo.ru)

### новость

## Дома в Новодевяткино введены через суд

Завершилось длительное противостояние застройщика, возводящего жилой квартал в Новодевяткино и главы местного муниципалитета. Судебные приставы обязали главу МО Новодевяткинское сельское поселение Дмитрия Майорова подписать разрешение на ввод в эксплуатацию двух домов на 860 квартир. Более 2 тыс. человек смогут въехать в свои квартиры.

Судебные приставы прибыли в здание администрации с исполнительным листом, в котором содержалось решение суда принять дома в эксплуатацию, и обязали Дмитрия Майорова подписать необходимые документы на ввод домов. Напомним, местные власти требовали с компании-застройщика «Арсенал Недвижимость» и ряда других компаний перечислить средства на строительство местного Дома культуры.

В противном случае строителям отказывались подписать необходимые разрешительные документы. Причем Комитетом государственного строительного надзора и экспертизы области к этому времени уже было выдано заключение о соответствии построенного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов, норм и правил и проектной документации, в том числе требованиям в отношении

энергетической эффективности. Строительные компании, действующие на территории Ленинградской области, обратились с жалобой в ЛенОблСоюзСтрой на администрацию Новодевяткино. ЛенОблСоюзСтрой в свою очередь обратился к губернатору региона Александру Дрозденко с просьбой разбраться в ситуации. В конце января вице-губернатор Ленинградской

области по строительству Георгий Богачев и представители архитектурно-строительного блока провели выездное совещание в Новодевяткино, чтобы на месте разбраться с жалобой застройщиков на муниципальные власти. По итогам совещания были направлены обращения в прокуратуру. Арбитражный суд Петербурга и Ленинградской области также встал на сторону застройщика.

«Мы в рамках возможностей, отведенных нам законодательством, пытались всеми способами помочь компании получить законное разрешение на ввод без дополнительных поборов, которые с застройщика хотели взять», – прокомментировал Георгий Богачев. Он также подчеркнул, что эта ситуация «показательна для других застройщиков, которые «свои доли» опрочметчиво несли».

# Вячеслав Терентьев:

## «Мы востребованы – это главный итог»

**Татьяна Крамарева /** ОАО «Водоканал-Инжиниринг» появилось 25 лет назад в рамках правительственной инициативы по созданию научно-технических инженерных центров. Становление компании пришлось на самый сложный период в новейшей истории России – эпоху перемен, подчеркнул Вячеслав Терентьев, генеральный директор ОАО «Водоканал-Инжиниринг». ➔

**– Как возникла идея создания научно-технического инженерного центра?**

– К этому подтолкнуло постановление правительства о создании отраслевых научно-технических инженерных центров, изданное Советом министров СССР в 1989 году. «Ленводоканал» был одним из первых, кто, незадолго до этого преобразовавшись в территориально-производственное объединение, приступил к созданию научно-технического инженерного центра. Если до того водопроводно-канализационное хозяйство всегда финансировалась по остаточному принципу, особенно в части науки и техники, то теперь появлялись новые возможности для развития. К тому времени «Ленводоканал» (а потом ТПО «Ленводоканал») возглавил Ф. В. Кармазинов, я стал его замом по научно-техническому перевооружению и техническому прогрессу. Постановление, разрешающее создавать инженерные центры, мы восприняли как спасательный круг с точки зрения развития и будущего отрасли водопроводного и канализационного хозяйства тогда еще Ленинграда.

Мы подготовили проект решения Госкомитета по науке и технике СССР о создании инженерного центра, которое мне удалось подписать в Москве. Это стало основой для выпуска решения Ленгорисполкома о создании инженерного центра ТПО «Ленводоканал».

**– Удалось ли на начальном этапе реализовать все задуманное?**

– Еще в 1988-1989 годах мы совместно с Ф. В. Кармазиновым (с которым и сегодня, спустя 25 лет, мы в большинстве вопросов единомышленники) создали программу развития и технического перевооружения ТПО «Ленводоканал» на период с 1990 до 2005 года. Для ее реализации требовались производственные и научные мощности нашего города. В конце 80-х – начале 90-х годов руководство страны взяло направление на демилитаризацию, и все оборонные предприятия в одночасье остались без заказов. А мы нуждались в производственной базе для воплощения научных идей, такт что объявленная конверсия нам в этом помогла. По решению Министерства оборонной промышленности и по согласованию с такими гигантами, как «Балтийский завод», «Кировский завод», «Красная заря», Институт «Энергомаш», НПО «Ленинец», Северное ПКБ, НИИ ТМ и другие, до 10% их производственных мощностей было передано под размещение заказов ТПО «Ленводоканал». Научный конгломерат, подкрепленный производственной базой, стал хорошей основой для эффективной деятельности инженерного центра. Используя собственный потенциал и полученные дополнительные возможности, мы произвели достаточно большое количество приборов и оборудования, необходимых отрасли. Для выполнения программы научно-технического перевооружения ТПО «Ленводоканал» была создана Ленинградская региональная ассоциация «Эквод», учредителями которой и стали эти оборонные предприятия, а также ТПО «Ленводоканал», а базой для исполнительной дирекции – инженерный центр ТПО «Ленводоканал».

В 1994 году наша структура была выведена из состава ТПО. Но я с удовлетворе-



нием осознаю, что программа, на которую мы затратили так много времени и сил, все-таки была взята за основу перевооружения предприятия и впоследствии развита. Не случайно сегодня ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» – ведущее предприятие отрасли на всей территории РФ.

**– Сегодня ОАО «Водоканал-Инжиниринг» не занимается выпуском приборов и оборудования – когда произошло переориентирование?**

– С выводом нашей структуры из состава «Водоканала» на рубеже 1993-1994 годов. К тому моменту в центре работало более 300 человек: программисты, математики, конструкторы, прибористы, метрологи, экономисты, проектировщики, монтажники КИПиА. Будучи структурным подразделением Водоканала и не имея внешних заказчиков, мы получали достаточное финансирование на опытные разработки и их промышленное внедрение. Приборы нашего производства поставлялись в различные регионы России.

В 1994 году руководство Водоканала приняло решение о выводе инженерного центра из состава ТПО. Естественно, ни о каком производстве в этих условиях речь не шла. У нас была одна задача – выжить.

**– Насколько вы оказались готовы к такому развитию событий?**

– Это была шоковая терапия. Люди, два три месяца не получая зарплату, начинали искать новую работу, и вскоре штат сократился вдвое. С одной стороны, жаль было, что ушли специалисты. С другой – я был им и благодарен: мне не пришлось заниматься сокращениями. Аргументов, чтобы удержать людей, у меня в тот момент не было.

Пришлось побороться за выживание с пломбы, прежде чем удалось опутить твердую почву под ногами. Что помогло? В советские времена действовала ассоциация АСУшников, как мы ее называли, в которой я был заместителем председателя. Потом появилась ассоциация водоканалов России, в которую мы также вошли. И конечно, имея хорошие отношения с представителями практически всех водоканалов Советского Союза, я обратился к ним за помощью. Первая рука

помощи протянулась с Камчатки, потом из Махачкалы, Воронежа, Астрахани и т. д. Мы получили первых внешних клиентов.

**– Вам удалось сохранить деловые отношения с петербургским Водоканалом?**

– Деловые контакты возобновились только спустя 10 лет (хотя дружеские отношения с руководством и бывшими коллегами на протяжении всего времени сохранялись). Таким образом, я ушел в автономное плавание по всей территории Российской Федерации, и сегодня в нашем багаже более 100 объектов в различных городах и отраслях, в основном в коммунальном хозяйстве, выполненных по всей России.

Разумеется, став экономически независимым, инженерный центр не мог финансировать производственную базу. Поэтому мы и сосредоточились на научно-технической и проектной деятельности, начав использовать оборудование других производителей.

Коль скоро основным нашим видом деятельности стала проектная (инжиниринговая часть), мы должны были владеть передовыми методами, технологиями, ориентироваться в технических новинках, поэтому активно вошли в контакты с восьмью западными производителями, большинству из которых открыли дорогу на российский рынок. Под их оборудование мы создавали объекты, становившиеся имиджевыми.

**– Например?**

– Например, в Ангарске, Петропавловске-Камчатском, Самаре, Воронеже, Ставрополе впервые в истории Российской Федерации мы внедрили модульные насосные станции погружного типа фирмы Sarlin (сейчас входит в группу Grundfos).

Когда Westfalia Separator Group выходила на российский рынок, он был практически сформирован. Но мы сумели внедрить их центрифуги на российских объектах в середине 1990-х годов. Первые такие машины появились на очистных сооружениях в Петропавловске-Камчатском. Мы вывели на отечественный рынок и фирму Labko с их локальными очистными сооружениями.

**– А что бы вы отметили с точки зрения технологий, разработанных в это время?**

– Это, прежде всего, технология замены при обеззараживании воды жидкого хлора (химически опасного и не обеспечивающего параметры очистки в соответствии с новым СанПиНом) на гипохлорит натрия с одновременным применением ультрафиолета.

Совместно с Военно-медицинской академией им. С. М. Кирова и НИИ Военной медицины мы провели трехлетнюю работу, в том числе экспериментальную, и доказали эффективность новой технологии... В начале 2000-х годов с Санкт-Петербургским Водоканалом был подписан договор, на основании которого были переданы наши разработки, которые в 2008 году были реализованы в ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» (а это суточная мощность 500 тыс. куб. м). Если говорить о самом первом опробовании этой технологии, то она еще в 2002 году впервые в России была внедрена, пусть и на небольших мощностях – 4,5 тыс. куб. м, на водопроводных очистных сооружениях для пос. Талакан Бурейской ГЭС.

**– Что составляет основу вашей научной деятельности сегодня?**

– Прежде всего, это совершенствование нормативно-правового законодательства, связанного с обеспечением охраны водоемов, водных источников, водозаборов, созданием зон санитарной охраны. Совсем недавно я делал доклад в Госдуме на Высшем экологическом совете как раз по этим вопросам.

В 2011 году мы впервые в России (думаю, что и в бывшем СССР) при проектировании очистных сооружений г. Луга (мощность 17 тыс. куб. м сутки) применили высшие водные растения. Проект был создан в рамках межгосударственного соглашения с Венгерской республикой и Ленинградской областью. Проект получил положительное заключение госэкспертизы. Я уверен, что это необходимо отнести к ряду успешных инновационных проектов. Хотя есть и другие мнения, но это мнения людей, которые либо плохо разбираются в процессах очистки сточных вод, либо слишком далеки от этого вопроса.

Кроме того, наша недавняя разработка – технология санации канализационных колодцев без вскрытия дорожного покрытия. Мы уже провели изыскания на уровне патента и за свой счет выполнили показательную санацию двух колодцев на действующих сетях.

Проведена серьезная научно-исследовательская работа для Якутской ТЭЦ по удалению железа из оборотной сетевой воды в системе теплоснабжения. Мы добрали технологию, изготовили опытную установку, провели стендовые испытания и рекомендовали эту технологию к производству. Сейчас изучаем ряд реагентов, необходимых для обработки воды реагентным методом.

Считаю очень важным также решение о приобретении программы по оптимизации очистных сооружений с использованием математического моделирования. Это позволяет нам убедиться в правильности подбора оборудования и технологий уже на стадии проектирования комплексов очистных сооружений.

# Потребитель начинает требовать комфортное жильё

**Татьяна Крамарева / «Сегодня появился интерес к инновационным технологиям в жилищном строительстве» и «Потребитель не готов переплачивать за качество» – такие полярные идеи высказали участники заседания круглого стола «Внедрение передовых и экономичных строительных технологий» в рамках форума «Девелопмент и строительство в Ленинградской области».**

По мнению Евгения Богданова, генерального директора проектного бюро Rmpir, поскольку пик ажиотажного спроса на жильё позади, становятся актуальными вопросы качества строительства и экономии. «Новых технологий в строительстве множество. Безусловно, мир ушел далеко вперед, но мы в российских реалиях очень сильно ограничены спросом. Наш потребитель не готов переплачивать пока за дорогие решения», – заявил он. Задачей участников строительного рынка он назвал обеспечение возрастающего качества в условиях достаточно высокой конкуренции на рынке, падения спроса и необходимости уложиться в определенные бюджетные рамки.

Со своей стороны, Петр Кузнецов, директор ООО «Конфидент», отметил, что ранее инженерные компании видели в инновационных технологиях возможность достаточно существенно увеличить свои финансовые показатели. Однако «умные» дома, «зеленые» технологии, модульное домостроение и пр., как оказалось, не очень востребовано рынком. Но сегодня потенциальные интересные появились. «Не думаю, что сегодня важно уложиться в бюджет. По-моему, наступает

очень интересное время для инновационных технологий», – прокомментировал он.

Если в последние 10 лет Петербург застраивался эконом-классом и единственной «новацией» вызывающей интерес застройщиков, было возможно удешевление строительства, то вот уже в течение полутора лет аналитики констатируют тенденцию к повышению планки качества жилищного строительства за счет роста сегментов комфорт, бизнес, элита – как полагают аналитики, они уже превысили в совокупности долю в 5% от общего объема. По оценке ООО «Конфидент», сегодня в Петербурге около 1 млн кв. м жилья весьма высокого качества. «Если девелоперы хотят продать свой дом по 200-300 тыс. рублей за 1 кв. м, им надо что-то в этот дом вложить. И потому появляются проекты вроде «Леонтьевского мыса», появляются комплексы комфорт-класса, которые выше, чем комфорт, компании «ЮИТ», интересные решения НСС и других девелоперов», – прокомментировал Петр Кузнецов.

В перечне востребованных новаций эксперты называют прежде всего инженерные решения, связанные с вентиляцией (система рекуперации воздуха), теплоснабжением (поквартирные тепловые пункты).

Однако, подчеркнул Петр Кузнецов, делать ставку в развитии инженерных инноваций на энергоэффективность и, как следствие, экономии ошибочно. Аргументом № 1 для потребителя остается удобство, комфорт, возможность получить новое качество жилья.

По мнению Игоря Плетнева, заместителя генерального директора ЗАО «ГССК», качество строительства будут определять возможности производственной базы плюс уровень подготовленных специалистов на стройке, с одной стороны, и идеология проектов – с другой.

«Если у нас в проекты закладывается идеологический зазор в 20 мм, то Европа говорит о других монтажных строительных зазорах – 10, 15 мм, что скрывает эффект сборного дома», – прокомментировал он. И у панельного, и у монолитного домостроения, напомнил Игорь Плетнев, есть сильные и слабые стороны. Другое дело, что производители строительных панелей должны быть готовы к разнообразным проектным решениям, чтобы выдать изделия в соответствии с требованиями проекта и эффектом, который должен быть достигнут при монтаже. Возможными направлениями совершенствования панельного

домостроения эксперт обозначил унификацию монтажных узлов и уход от высокого уровня армирования панелей.

Со своей стороны, Андрей Бибилов, генеральный директор ООО «Такси Бетон», уточнил, что действующие в регионе мощности по производству бетона превышают потребности рынка, по экспертной оценке, в 6-6,5 раза. И хотя среди добросовестных производителей высока конкуренция по качеству продукции, достаточно велик удельный вес тех застройщиков, которые обращают внимание только на ценовую составляющую. «Недавно произошла такая история на объекте одной из строительных компаний: бетон класса В25 при проверке показывает В15, а в некоторых местах – класс В75», – рассказал Андрей Бибилов.

В то же время, полагает Александр Батушанский, управляющий партнер консалтинговой группы «Решение», поскольку сегодня основная маржа у девелоперов формируется отнюдь не от того, сколько они заплатят за стройматериалы, а от того, за сколько они продадут свое жильё, «задача оптимизации затрат на объектах как таковая не стоит». Драйверами же внедрения современных технологий в отечественное строительство господин Батушанский назвал государственное регулирование (которое, впрочем, сокращается в последние годы), усиления саморегулирования (хотя пока этот механизм не слишком эффективен) и требования конечного потребителя.

цифра

1 МЛН КВ. М –

оценочная доля жилья высокого качества в Петербурге

## ЗАО «Водоканал-Инжиниринг» – 25 лет

### Уважаемый Вячеслав Иванович!

От души поздравляю Вас и коллектив ОАО «Водоканал-Инжиниринг» с 25-летием деятельности компании!

Ваша фирма с честью выдержала испытания финансовыми кризисами и неустойчивостью российской экономики в переходный период. За четверть века ОАО «Водоканал-Инжиниринг» зарекомендовало себя как центр прогрессивной, творческой инженерной мысли. Уверен, что дальнейшее развитие компании будет отмечено новыми значимыми научными разработками, внедрение которых не заставит себя долго ждать.

Желаю коллективу ОАО «Водоканал-Инжиниринг» и Вам лично здоровья и процветания.

Вице-губернатор Ленинградской области по строительству  
Г.И. Богачев

### Уважаемый Вячеслав Иванович!

Примите искренние поздравления с 25-летним юбилеем ОАО «Водоканал-Инжиниринг»!

В багаже Вашей компании – комплексные инженерные решения для инфраструктурных объектов во многих регионах РФ, разработка новых технологий очистки воды, вывод на отечественный рынок передовых технических средств и оборудования надежных производителей. Хочется надеяться, что компания, изначально ориентированная на решение задач в коммунальном хозяйстве Санкт-Петербурга и Ленинградской области, и впредь будет вносить весомый вклад в развитие водоснабжения и водоотведения региона.

Желаю Вам и всем сотрудникам ОАО «Водоканал-Инжиниринг» достижения новых важных целей, творческой энергии и экономической стабильности!

Президент ЛенОблСоюзСтроя В.В. Еришов

### Уважаемый Вячеслав Иванович!

От всей души поздравляю Вас и коллектив ОАО «Водоканал-Инжиниринг» с 25-летним юбилеем!

С момента образования компании Вы не только бессменный руководитель, но и вдохновитель коллектива на разработки, благодаря которым сфера водоснабжения и водоотведения достигла качественно нового уровня в своем развитии. Невозможно переоценить вклад Вашей компании в сегодняшние достижения ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» и целый ряд других водоканалов России. При Вашем непосредственном участии сегодня происходят видимые перемены к лучшему в сфере водоснабжения и водоотведения Ленинградской области.

Профессиональный подход, стратегический расчет и высокая ответственность дают гарантии качества, надежности и эффективной деятельности организации. Все это является визитной карточкой ОАО «Водоканал-Инжиниринг».

Искренне желаю всем сотрудникам ОАО «Водоканал-Инжиниринг» крепкого здоровья и жизненной самореализации, дальнейших научных успехов и экономического благополучия! Желаю предприятию лидировать долгие годы, задавая высокие стандарты и ориентиры коллегам по цеху.

Директор СРО НП «Проектировщики Северо-Запада» С.Н. Чусов

### Уважаемый Вячеслав Иванович!

Примите искренние поздравления с 25-летием ОАО «Водоканал-Инжиниринг»!

Вы были у истоков инноваций, направленных на экологию и здоровье человека в вопросах водоснабжения и водоотведения, в масштабах не только Санкт-Петербурга и Ленинградской области, но всей России!

Под Вашим руководством за эту четверть века силами ОАО «Водоканал-Инжиниринг» реализована без малого сотня проектов в различных российских регионах. Многие из построенных и модернизированных с Вашим участием объектов стали имиджевыми. А коллектив ОАО «Водоканал-Инжиниринг», разделяя Ваше отношение к воде как стратегическому ресурсу государства, имеет репутацию одного из самых авторитетных участников рынка!

Уважаемый Вячеслав Иванович! От души желаю коллективу и лично Вам здоровья, а компании – дальнейшего процветания и экономической стабильности, благополучия и новых революционных проектов!

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

# Михаил Козьминых:

## «Сначала дороги – потом дома, а не наоборот»

**Татьяна Крамарева** / Сегодня долги Комитета по дорожному хозяйству перед подрядными организациями за выполненные работы составляют около 3,3 млрд рублей. Возможности бюджета позволяют выплатить не более 2,5 млрд рублей. Отсутствие источников финансирования – основная проблема регионального дорожного хозяйства, убежден председатель профильного комитета Михаил Козьминых. ➔

– **Оправдал ли ожидания специалистов новый подход к подготовке документации для конкурсных процедур по ремонтам автомобильных дорог, введенный в 2013 году?**

– Система взаимодействия с районными администрациями по корректировке адресной программы в каждом районе, на мой взгляд, достаточно эффективна. Работа, выполненная в 2013 году, уже принесла свои плоды: все ремонтные организации вышли на объекты еще с 1 мая, после завершения сезонной просушки. Сейчас мы формируем программу ремонтов на 2015-2016 годы, чтобы и далее готовиться к новому строительному и ремонтному сезону заблаговременно, а не по окончании торгов текущего года.

Недостаток бюджетных средств на оплату выполненных подрядчиками ремонтов в сумме около 0,8 млрд рублей не позволяет в полном объеме выполнить программу ремонтов нынешнего года, хотя с каждой подрядной организацией мы будем обсуждать возможность исполнения госконтракта в полном объеме. Мы намерены также обсуждать с Комитетом финансов возможность пополнения бюджета дорожного фонда в размере недостающих средств в сентябре и в декабре 2014 года – в рамках поправок в консолидированный бюджет Ленобласти.

– **Ранее региональные власти заявляли об усилении контроля над ремонтом автодорог в Ленобласти. Что для этого делается?**

– Восстановлены все функции передвижной дорожной лаборатории, которая позволяет определять плотность слоев дорожной одежды и их соответствие проекту. Кроме этого, методом кернения будут браться пробы для определения состава и плотности применяемого материала. Специалисты технического надзора, с которыми мы работаем на условиях договора, главные инженеры в составе Комитета по дорожному хозяйству, осуществляющие функции приемщиков (или заказчиков), и лаборатория, которая будет проходить по всем участкам ремонтных работ (на сегодня это 460 км) и по всей длине определять слабые точки, обеспечат тройной надзор за ремонтами. При этом в рамках приемки работ и технадзор, и представители заказчика будут делать то же самое.

Говоря о ремонте региональных дорог, надо отметить, что сегодня 2,2 тыс. км дорог (а это более 30% от общей протяженности) приведены в порядок. Понятно, что недостатков очень много. Например, практически не соблюдаются межремонтные сроки. Потому что ежегодно в области надо ремонтировать минимум 1000 км автодорог, а средств хватает только на 500 км. Но с каждым годом уровень финансирования на содержание региональных автомобильных дорог повышается: сегодня погашается почти 35% от стоимости их содержания. Это позволяет нам активно выполнять ямочный ремонт не только вручную, но и механизированным путем, в том числе фрезерованием.

– **Какие территории для вас приоритетны с точки зрения ремонта дорог?**

– Сегодня акцент сделан на центральную часть Ленобласти – границу с Санкт-



Петербургом, и это понятно: самые интенсивные автомобильные дороги являются вылетными магистралями из Санкт-Петербурга. Интенсивность по ним составляет 20-80 тыс. автомобилей в сутки в зависимости от времени года, времени суток и дня недели.

Проблема Ленобласти в том, что у нас нет областного центра: мы граничим с Санкт-Петербургом и находимся в состоянии «субъект/субъект». Поэтому не учитывать состояние автомобильных дорог, по которым, по разным оценкам, летом выезжает в область 2-2,5 млн петербуржцев, нельзя.

– **Продолжится ли диалог региональной власти с недропользователями об их участии в ремонте и содержании автодорог?**

**Работа, выполненная в 2013 году, уже принесла свои плоды: все ремонтные организации вышли на объекты еще с 1 мая, после завершения сезонной просушки**

– Такой обязанности у этих предприятий нет. Часть дорог мы передаем на их содержание, но это малая часть, и, конечно, это не компенсирует затрат Ленобласти на содержание дорожной сети.

К сожалению, до сих пор федеральным правительством не принято решение о порядке оплаты движения грузового транспорта по федеральным дорогам. Независимо от этого, мы разработали новую методику компенсации вреда, наносимого тяжелым транспортом. В случае ее принятия формула компенсации будет упрощена. Мы учтываем опыт Татарстана, где за период просушки автодорог объем платежей за проезд грузового транспорта по региональным дорогам составляет до 1 млрд рублей. В Татарстане действует система передвижных и стационарных пунктов весового контроля, поддерживаемых сотрудниками ГАИ. Мы

планируем делать упор на упрощенный порядок приобретения пропусков на проезд тяжелого транспорта по территории Ленобласти и стационарные автоматические пункты весового контроля автотранспорта в динамическом состоянии. Уже идут переговоры с разработчиком системы и возможными частными инвесторами. Результатом этого станет запуск пилотного проекта в Выборгском районе уже нынешним летом.

– **Какова цена вопроса? Может ли бюджет себе это позволить?**

– Нет, бюджет себе позволить это не может. Пункт стационарного контроля стоит около 50 млн рублей, автоматизированный пункт – около 20-25 млн рублей. В Ленобласти требуется минимум 60 таких

пунктов. При этом необходим единый оператор для обработки поступающей информации в автоматическом режиме. Так что, скорее всего, это будет государственно-частное партнерство (ГЧП).

– **А каково ваше мнение об инициативе застройщиков по созданию инфраструктурных объектов на границе Петербурга и Ленобласти?**

– Наверное, сначала должна появиться дорога, а потом жилая застройка. Мы же идем совершенно другим путем: сначала появляется жилая застройка, а после этого пытаемся между домами втиснуть автомобильную дорогу, причем класса, позволяющего выводить транспортные потоки из Санкт-Петербурга. Такой алгоритм значительно удорожает проект. Например, при проектировании продолжения Гражданского проспекта уже

понятно, что дорога пройдет по частным землям, придется переносить действующие ЛЭП, а значит, тратить на это бюджетные средства.

То же самое и в отношении подъезда к Всеволожску через Янино, на автомобильной дороге КАД – Колтуши. В Янино мы вынуждены сейчас корректировать проектное задание, поскольку дорога попадает на участки, где будут построены два дома.

На сегодня стоимость выкупа земель по продолжению Гражданского проспекта проектировщиками оценивается в 1,5 млрд рублей, по автодороге КАД – Колтуши, подъезду ко Всеволожску стоимость выкупа – почти 600 млн рублей. На эти деньги можно было бы построить саму дорогу, если бы земли под строительство были зарезервированы заранее.

Но надо отметить, что дорожная атмосфера в Ленинградской области все-таки улучшается. Кольцевая дорога закончена. Севзапуправдотдор планирует развитие южного полукольца. Особенно интересна реконструкция участка между Киевской и Московской трассами.

Взаимодействие с Севзапуправдотдором для нас серьезная задача, и для того, чтобы с ней справиться, мы разработали стратегию, которая будет приниматься на уровне правительства Ленинградской области. Стратегия подразумевает согласованные действия всех заказчиков на территории области, на этом документе будет базироваться государственная программа.

– **Вы уже возглавляли Комитет по дорожному хозяйству. Было ли для вас что-то неожиданным при повторном вступлении в должность председателя комитета?**

– Удивила передача комитету функций заказчика от ГУ «Ленавтодор». Поскольку мы считаем, что Комитет по дорожному хозяйству должен заниматься стратегическими аспектами, намерены обратиться к губернатору Ленинградской области с предложением все-таки вернуть функции заказчика в государственное учреждение.

Пока остаются непонятными причины увеличения кредиторской задолженности дорожно-строительных ремонтных управлений (от 20 до 100 млн рублей по разным предприятиям). Сейчас идет анализ по результатам балансовых комиссий, от которого зависит решение по организационно-правовой структуре государственных учреждений: останутся ли они в нынешнем виде ГУПов, будут акционированы или, наоборот, трансформируются в бюджетные учреждения. В любом случае, ДРСУ надо укреплять и в структуре комитета необходимо сформировать департамент, который будет заниматься исключительно ДРСУ.

цифра

1000 км

дорог нужно ремонтировать в Ленобласти ежегодно, а средств хватает только на 500 км

# В диалоге с частным потребителем

**Татьяна Крамарева** / Актуальное состояние рынка кирпича Санкт-Петербурга и Ленинградской области, а также новые возможности применения продукции ОАО «Павловский завод» в малоэтажном и индивидуальном жилищном строительстве обсудили участники семинара, организованного ООО «Торговая компания «Ленстройматериалы».

Как отметил Сергей Бажитов, исполнительный директор Торговой компании, петербургский рынок довольно сложный, с рядом принципиальных отличий от других региональных рынков. В Санкт-Петербурге работает большое количество торговых операторов с разнообразными механизмами продаж для нужд малоэтажного и индивидуального жилого строительства. В 2005 году для грамотного представления продукции ОАО «Павловский завод» всем возможным группам потребителей в составе ПО «Ленстройматериалы» была образована Торговая компания.

С нынешнего года приоритетной задачей для компании стало налаживание партнерских отношений с небольшими строительными компаниями и проектными организациями, а также потребителями в сегменте ИЖС. «Очень важно, чтобы наши контрагенты, существующие и потенциальные, знали, какие цели мы перед собой ставим и почему», – заявил Сергей Бажитов.

На первом семинаре для участников рынка малоэтажного и коттеджного строительства, как прозвучало в ходе живой дискуссии, многие открыли для себя свойства силикатного кирпича заново. Сегодня производители альтернативных стеновых материалов ведут достаточно агрессивные рекламные кампании. И проверенный временем, надежный и качественный силикатный кирпич в какой-то момент оказался на периферии интересов потребителей. Между тем, как рассказали и наглядно продемонстрировали на семинаре специалисты ТК «Ленстройматериалы», экологичность, прочность силикатного кирпича, его соответствие современным техническим и эстетическим требованиям позволяют достичь оптимального качества и экономики строительства. Использование силикатного кирпича в качестве облицовки газобетона – идеальное решение для инди-



Силос модернизации Павловский завод освоил выпуск всей линейки силикатных стеновых материалов: полнотелого строительного кирпича, силикатных блоков, а также колотого и цветного облицовочного кирпича

видуальных и типовых архитектурных проектов», – подчеркнули эксперты.

ОАО «Павловский завод» – единственный в регионе производитель силикатных материалов. До 1998 года основным и, по сути, единственным видом продукции был классический белый строительный кирпич. После модернизации предприятие освоило выпуск всей линейки силикатных стеновых материалов: полнотелого строительного кирпича, силикатных блоков, а также колотого и цветного облицовочного кирпича.

Облицовочный кирпич составляет 51% в объеме продукции ОАО «Павловский завод». 70-80% потребителей некоторых ассортиментных групп заняты в мало-

этажном строительстве. Именно для этой части потребителей особенно важно присутствие в линейке завода уникального продукта: фактурного облицовочного кирпича. Уникальность его, во-первых, в окраске. Нежные пастельные оттенки кирпича присущи только продукции Павловского завода. Такие цвета придают особую выразительность архитектурным акцентам. Во-вторых, сама фактурная поверхность кирпича неповторима: при его использовании в экстерьере создается эффект каменной стены старого замка.

Продукция Павловского завода, и это подчеркивают партнеры компании (производитель газобетона ООО «Н+Н», производитель сухих строительных смесей

## МНЕНИЕ



**Ирина Медова,**  
коммерческий директор  
ООО «Велес»:

– Сегодня Павловский завод – региональный лидер не только по объему, но и по качеству выпускаемой продукции. Реализуя продукцию завода, мы не беспокоимся о том, что наш клиент получит некачественный товар. Все претензии, с которыми мы сталкивались, сводились к тому, что заказчик рассчитывал получить облицовочный кирпич более или менее яркого оттенка; во всех случаях управление завода крайне лояльно и готово работать с каждой претензией.

ООО «Ремикс», официальный дилер ОАО «Павловский завод» – ООО «Велес», отличается высокой маркой по прочности (не менее М150 для пустотелых изделий) и морозостойкости (75 циклов – для окрашенных изделий и 100 циклов – для неокрашенных). Стоит отметить и степень экологической чистоты выпускаемых стройматериалов. При нормах радиационной безопасности для зданий I класса в пределах 370 Бк/кг., удельная эффективная активность природных радионуклидов в продукции Павловского завода составляет 47-90 Бк/кг. А эксплуатационный срок службы конструкции до первого капитального ремонта, как показали независимые испытания, составляет 60 лет.

## Сергей Бажитов: «Потребление строительного кирпича будет сокращаться и дальше»

**Татьяна Крамарева** / Специалисты оценивают емкость рынка кирпича в Санкт-Петербурге и Ленобласти в сфере коттеджного и индивидуального жилого строительства в пределах 80-100 млн шт. О ближайших перспективах этого сегмента рассказал Сергей Бажитов, исполнительный директор ООО «Торговая компания «Ленстройматериалы».



Фото: Виктория Кривошеина

– Чем обусловлена некоторая стагнация на рынке силикатного кирпича в 2013 году?

– Уместно говорить о падении объемов продаж не только силикатного кирпича, но и других стеновых материалов в сегменте ИЖС. В первую очередь это связано с темпами строительства, которые мы наблюдали в 2013 году: мно-

гие проекты были заморожены, какие-то проекты активно не продавались. И я не вижу особых предпосылок для радужных планов на 2014 год.

По самым оптимистичным прогнозам, этот сегмент рынка вырастет на 3-4%. А скорее всего, покажет объемы, сопоставимые с 2013 годом.

– Правительство Ленобласти неоднократно заявляло о приоритетности развития малоэтажного строительства. Оказывают ли усилия региональной власти, по вашему мнению, положительное влияние на рынок?

– Нет, пока такого влияния мы не видим. Дело в том, что многие из коттеджных поселков, заявленных сегодня под строительство (по разным данным, их в Ленобласти от 250 до 300), оставляют для покупателей нерешенные проблемы – например, пресловутой инфраструктуры. Есть над чем поработать и в плане банковской поддержки покупателей загородной недвижимости. Большая часть коттеджных поселков не попадает под ипотечные программы. В январе-марте нынешнего года зафиксирован резкий

рост покупок в сегменте многоэтажного строительства. Логично предположить, что потенциальные покупатели в первую очередь вкладывают средства в квартиры в многоквартирных домах, нежели в коттеджное строительство.

– За счет чего будут расширяться ассортимент и увеличиваться объемы производства ОАО «Павловский завод»?

– Неизменно растущий спрос демонстрируют две группы материалов – облицовочный кирпич (в том числе окрашенный, и с фактурной поверхностью) и силикатные блоки. В среднем рост продаж в сегменте облицовочного кирпича составляет 10-12%. По силикатным блокам рост более динамичный: он может составить от 15%

до 25%, как это произошло в 2013 году.

Что касается строительного кирпича, он демонстрирует из года в год отрицательную динамику, и этому есть очевидное объяснение: на рынок приходят на рынок альтернативные материалы, которые меняют сами технологии строительства. Например, эффективный утеплитель газобетон стал одним из типовых решений и в малоэтажных, и в многоэтажных домах. Мы видим предпосылки к дальнейшему сокращению доли строительного кирпича в объеме продукции Павловского завода. Соответственно, важно перестроить ассортимент завода таким образом, чтобы предложить нашим заказчикам конкурентоспособный и экономически выгодный материал.



Центр «Молодежный» обещают достроить до конца текущего года



Александр Дрозденко проинспектировал готовность жилого дома на Пионерской улице

## В поселке Морозова ликвидируют долгострой

**Ольга Фельдман** / В ходе рабочей поездки в Морозовское городское поселение Всеволожского района губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко осмотрел новый комплекс водоочистных сооружений, котельную, жилой дом, построенный по программе переселения граждан из аварийного жилья, а также строящийся Центр досуговых, оздоровительных и учебных программ «Молодежный».

### «По воде вопрос закрыт»

По словам губернатора, две основные проблемы пос. имени Морозова – водоснабжение и расселение аварийного жилья – находятся на особом контроле правительства региона. В мае текущего года в строй должен быть введен новый комплекс очистных сооружений на улице Скворцова. По словам Александра Дрозденко, это позволит полностью решить вопрос с обеспечением местного населения чистой водой, а это более тысячи жителей поселка.

Также в поселке проведена реконструкция системы теплоснабжения. Реконструкция проводилась на инвестиционной основе в два этапа. На первом этапе (в 2007 году) была построена и введена в эксплуатацию котельная мощностью 7,5 МВт. На втором этапе (в 2009 году) была построена и введена в эксплуатацию котельная мощностью 42 МВт. Инвестором проекта выступило ООО «Флагман», общий объем инвестиций составил 200 млн рублей. В настоящее время все котельные работают бесперебойно.

### Достроить всем миром

После очистных и котельной губернатор посетил новый многоквартирный

жилье на Пионерской улице, предназначенный для переселения погорельцев, а также жителей аварийного жилья. Долгострой, начатый в 2010 году, наконец завершен.

«Все 80 квартир в этом доме будут переданы переселенцам из аварийного жилья, – отметил Александр Дрозденко. – Это 177 человек из 12 аварийных домов».

### Две основные проблемы поселка имени Морозова – водоснабжение и расселение аварийного жилья – находятся на особом контроле правительства региона

Строительство дома началось еще три года назад, однако недобросовестность подрядчика – компании «ФАСС» – не позволила сдать дом в срок. В связи с финансовыми трудностями застройщика строительство дома было приостановлено в 2011 году.

По решению Всеволожского городского суда за муниципальным образованием было признано право общей долевой собственности на 80 квартир в этом доме. Для исполнения обязательств перед граждана-

ми, проживающими в аварийных жилых домах, в 2013 году в рамках адресной инвестиционной программы Ленинградской области были предусмотрены денежные средства областного (30 млн рублей) и местного (9,8 млн рублей) бюджетов на завершение строительства дома.

Достраивать дом в июле 2013 года поручили ООО «Консент», которое в начале

апреля текущего года успешно сдало дом в эксплуатацию. «Люди очень долго ждали квартиры, и отрадно, что скоро они получат долгожданные ключи», – резюмировал губернатор.

Другой недострой пос. имени Морозова – Центр досуговых, оздоровительных и учебных программ «Молодежный» – тянется с 2010 года.

Спортивно-культурный центр «Молодежный» – популярная в регионе площадка для проведения молодежных фору-



Новый комплекс очистных сооружений должен быть введен в строй до конца мая

мов, слетов и фестивалей. Сейчас на его территории расположено три спальных корпуса и столовая, которая также может быть использована как зал для заседаний. После завершения строительства в центре появится кинозал на 250 мест, спортивный зал, стадион на 200 посадочных мест, корпус для проживания тренерского состава.

«С подрядчиком по этому объекту мы сейчас находимся в судах, но, несмотря на это, мною поставлена задача до октября текущего года завершить все работы, связанные со строительством спортзала, жилых корпусов для тренеров и киноконцертного зала. Также здесь будет современный стадион с искусственным покрытием», – пообещал Александр Дрозденко.

цифра

177 человек

из 12 аварийных домов поселка имени Морозова получат жилье в новом доме

### мнение



**Александр Дрозденко, губернатор Ленинградской области:**

– Мы также обсуждаем необходимость модернизации к 2015 году Морозовской больницы. Для ее ремонта подготовлена смета работ на сумму в 55 млн рублей, которая будет выделяться частями: первоначально отремонтируют кровлю и системы отопления, остальные работы будут произведены в следующем году.

Наша принципиальная позиция – не только проводить ремонт социальных объектов, но и сразу же менять мебель и оборудование. Это потребует еще примерно 30 млн рублей. В результате жители пос. имени Морозова получат современное медицинское учреждение.



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

– Администрация муниципального образования в июле прошлого года заключила с нашей компанией контракт на выполнение работ по завершению строительства дома на улице Пионерской. В настоящее время строительные работы, в том числе по внешним инженерным сетям, по жилому дому выполнены в полном объеме. Завершаются работы по благоустройству прилегающей придомовой территории, которые будут выполнены в кратчайшие сроки.

# Проект квартала в Аннино повторно отправлен на доработку

**Дарья Литвинова** / 22 мая состоялось заседание градостроительного совета при губернаторе Ленинградской области, где был рассмотрен проект застройки участка в 12,1 га в деревне Куттузи (Аннинское сельское поселение Ломоносовского района). Проект уже рассматривался градсоветом в октябре прошлого года и был отправлен на доработку. Однако внесенные изменения, по мнению членов совета, не изменили его к лучшему. ➔

Проектировщики (заказчик – ООО «Астра») рассказали об изменениях, внесенных в проект. Так, был уменьшен объем строительства: стало пять жилых корпусов вместо заявленных ранее шести. Появились два новых социальных объекта: детский сад и школа. Также было согласовано строительство котельной и обосновано инженерное обеспечение всего квартала – полученные технические условия теперь вполне реальны. С учетом корректировок объем возводимого жилья должен составить 97 тыс кв. м, а плотность застройки – 8,8 тыс. кв. м на гектар.

Вице-губернатор Ленинградской области по строительству Георгий Богачев обратил внимание собравшихся на то, что плотность застройки почти в два раза превышает принятые Ленинградской области региональные нормативы.

У членов градсовета вызвала вопросы и транспортная организация проектируемой территории, а также недостаточность мер по обеспечению пожарной безопасности. Так, с предусмотренной проектом парковки нет выезда на улицу, а ближайшее депо находится в собственности Кировского завода и для его «подключе-



Внесенные авторами проекта изменения, по мнению градсовета, не изменили его к лучшему

нения» необходимо прежде заключить договор с собственником.

«Мы руководствуемся ПЗЗ, принятыми Аннинским сельским поселением, – объяснил глава администрации Аннинского сельского поселения Дмит-

рий Рытов. – Они были утверждены до принятия РНПП, однако впоследствии мы привели их в соответствие с принятыми нормами. Для этой территории установлены предельные нормы 9 тыс. кв. м на гектар».

Также вопрос у градсовета вызвало недостаточное число мест в детском саду и школе, рассчитанных по нормативам сельского поселения. «Если вы строите жилье по городским нормативам, то почему социальные объекты рассчитываете по сельским?», – недоумевал Георгий Богачев.

«Проект разработан без учета реальных перспектив развития соседних территорий. Необходимо уходить от такой лоскутности, нужно рассмотреть эту территорию гораздо шире и дать предложения по транспортному обслуживанию, функциональному зонированию сопредельных территорий», – прокомментировал проект председатель комитета по архитектуре и градостроительству Ленобласти Евгений Домрачев.

По мнению главного архитектора Всеволожского района Юлии Пинчуковой, присутствовавшей на совете, наиболее эффективной с точки зрения градостроительного планирования является разработка проекта не менее чем на 30 га. «Создавать лоскутные проекты нерентабельно, это просто потеря времени. Нужно создавать комплексный жилой район, пусть не в утверждаемой части, а в обособляющих материалах. Инициатива в этом должна принадлежать муниципальному образованию», считает она.

Дмитрий Рытов уверил собравшихся, что уже подписал техническое задание на разработку проекта планировки территории, включающего и соседние участки.

Градсовет отметил «крайне вялую инициативу», проявляемую в развитии проекта со стороны инвестора, и решил отправить проект повторно на доработку как не соответствующий региональным нормативам, а также предложил муниципалитету проработать и согласовать со всеми заинтересованными лицами новый документ территориального планирования, который бы комплексно решал вопрос развития данной территории.



www.lsrbase.ru  
(812) 777-77-45

ГОРЯЧЕЕ СОЛНЦЕ  
ГОРЯЧИЙ ПЕСОК

РАСКАЛЕННЫЕ СКИДКИ

ДО 20%  
карьер «Манушкино»

20% на песок горный 4 сорт  
16% на песок намывной 2 сорт

Информация об организаторе, сроке и условиях проведения акции на сайте lsrbase.ru



Дарья Литвинова,  
главный редактор  
газеты  
«Строительный  
Еженедельник.  
Ленинградская  
область»



# Агломерация без пробок

**Дарья Литвинова** / Крупнейшие застройщики, реализующие проекты в Ленобласти, объединяются в инициативные группы для решения вопросов транспортной доступности своих проектов. Такие инициативы помогают привлечь в развитие транспортных проектов федеральное финансирование.



Валентин Енокаев,  
заместитель  
генерального  
директора АНО  
«Дирекция по  
развитию транс-  
портной системы  
Санкт-Петербурга  
и Ленинградской  
области»



На дискуссии «Агломерация без пробок», состоявшейся в рамках форума «Девелопмент и строительство в Ленинградской области», представители профильных комитетов и ведомств, проектировщики и девелоперы обсудили актуальную версию развития транспортной системы региона.

## Острова в океане

Отсутствие дорог и соответствующей инфраструктуры в районах активной жилищной застройки Ленобласти заставляет экспертов сравнивать некоторые проекты комплексного освоения территорий с островами в океане, никак не связанными с «большой землей».

Руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость» Ольга Трошева привела статистику ввода жилья в Ленобласти за последние четыре года. «Лидируют «миллионники» – Мурино, Кудрово, в перспективе Янино и Сертолово, Новоселье и Новогорелово. В том же Кудрово в 2010 году было выведено порядка 50 тыс. кв. м, а на момент 2013 года – уже почти 0,5 млн кв. м. Мурино демонстрирует еще более впечатляющие темпы по выводу проектов. В 2011 году вывод в продажу составил порядка 80 тыс. «квадратов», а в 2013-м – свыше 700 тыс. кв. м. Безусловно, колебания спроса будут корректировать объемы ввода, но пока мы видим положительную тенденцию», – считает эксперт. На данный момент, по словам Ольги Трошевой, в квартал выводится порядка 1 млн кв. м и столько же поглощается.

## Транспортные планы

Начальник департамента транспорта Комитета по жилищно-коммунальному хозяйству и транспорту Ленинградской области Антон Бучнев рассказал о совместной работе города и области в решении вопросов транспортной инфраструктуры.

В 2011 году в целях координации развития транспортной системы Петербурга и Ленобласти с участием Министерства транспорта РФ был создан Координационный совет. По заказу Министерства транспорта была разработана и одобрена Координационным советом совместная программа развития транспортной системы города и области, рассчитанная до 2020 года. В программу вошли мероприятия, направленные на строительство транспортных развязок и обходов крупных населенных пунктов, таких как Красное Село, Сертолово, Колтуши, Мурино, Новодевятикино. Предусмотрено включение ряда участков некоторых региональных дорог в федеральный реестр, например автодороги Парголово – Огоньки. Кроме того, планируется создание линий легкорельсового транспорта, а также строительство транспортно-пересадочных узлов с перехватывающими автомобильными парковками, двухуровневых пересечений автомобильных дорог с железнодорожными путями, внедрение автоматизированных систем управления автомобильным транспортом и создание единого электронного билета для проезда на общественном транспорте города и области, включая соответствующие приложения для льготников.



Антон Бучнев,  
начальник депар-  
тамента транс-  
порта Комитета по  
жилищно-комму-  
нальному хозяй-  
ству и транспорту  
Ленинградской  
области



Рубен Тертерян,  
генеральный  
директор СПб ГБУ  
«Центр транспорт-  
ного планиро-  
вания»



Сергей Нечаев,  
представи-  
тель Комитета  
по дорожно-  
му хозяйству  
Ленинградской  
области



Александр  
Холоднов, заме-  
ститель генераль-  
ного директора  
ИТП «Урбаника»



Ольга Трошева,  
руководитель  
консалтинго-  
вого центра  
«Петербургская  
недвижимость»



## Текущие проекты Дирекции по развитию транспортной системы Санкт-Петербурга и Ленинградской области

1. Подключение международного автомобильного вокзала в составе ТПУ «Девятикино» к КАД.

Срок реализации строительства – 2016-2018 годы.

Ориентировочная стоимость строительства – 1 млрд рублей.

2. Строительство подъезда от кольцевой автомобильной дороги А-118 до автомобильной дороги М-11 «Нарва».

Срок реализации строительства – 2017-2018 годы.

Ориентировочная стоимость строительства – 15 млрд рублей.

3. Линия легкого рельсового транспорта по направлению Петербург – Всеволожск. Ориентировочная стоимость строительства – 7,4 млрд рублей.

4. Линия легкого рельсового транспорта по направлению Петербург – Сертолово. Ориентировочная стоимость строительства – 9,3 млрд рублей (ст. м. «Озерки» – город Сертолово); 8,8 млрд рублей (ст. м. «Парнас» – город Сертолово).

Источник: АНО «Дирекция по развитию транспортной системы Петербурга и Ленинградской области»

Для реализации мероприятий программы решением губернаторов Петербурга и Ленобласти и министра транспорта РФ было создано АНО «Дирекция по развитию транспортной системы Петербурга и Ленобласти».

«Дирекция для нас является инструментом, при помощи которого можно реализовывать совместные с городом проекты и привлекать в них федеральные средства», – отметил Антон Бучнев. – Очевидно, что и бюджет Петербурга, и бюджет Ленинградской области без привлечения средств Федерации не в состоянии в полном объеме профинансировать создание необходимой инфраструктуры. Это возможно путем включения тех или иных мероприятий в федеральные адресные инвестиционные программы и в программу развития транспортной системы РФ. Для Москвы и Московской области уже создано отдельное приложение в этой программе. Одно из поручений министра, озвученных на последнем Координационном совете, – создание подобного приложения для Петербурга и Ленобласти».

Валентин Енокаев, заместитель генерального директора АНО «Дирекция по развитию транспортной системы Санкт-Петербурга и Ленинградской области», рассказал о четырех основных проектах, работу над которыми дирекция ведет в настоящее время. «Все эти проекты имеют одну общую черту – они инициированы правительствами Петербурга и Ленобласти, и Федерация также заинтересована в их реализации», – рассказал Валентин Енокаев. – Это автомобильная развязка с КАД в Девятикино, соединение автодороги «Нарва» и КАД, и две линии ЛРТ – во Всеволожск и Сертолово. На последнем Координационном совете мы приняли общую схему ЛРТ, которая была нами разработана и согласована с коллегами из Петербурга и Ленобласти. По всем четырем проектам мы ведем предпроектные проработки».

По словам Валентина Енокаева, к проектам, интересным Федерации, в первую очередь относятся те, что реализуются с привлечением частных инвестиций, или проекты, имеющие федеральную составляющую, то есть элементы инфраструктуры, которые работают не только в интересах конкретного региона или муниципалитета, но и являются обязательным условием для реализации межрегиональ-

ных или федеральных планов развития территорий.

«Чем, например, интересен Федерации проект в Девятикино? Он предполагает подключение международного автомобильного вокзала в составе транспортно-пересадочного узла «Девятикино», – рассказал Валентин Енокаев. – Кроме того, этот проект проиницирован группой застройщиков, реализующих проекты на данной территории. Возглавляет эту инициативную группу компания «Полис Групп». Застройщики активно вкладывают инвестиции в разработку документации, необходимой для реализации этого проекта. Это весьма похвальная социальная инициатива, и мы призываем всех застройщиков к участию».

Валентин Енокаев также прокомментировал перспективы развития КАД-2. «Развитие получит трасса А-120. Проектирование начнется в этом году, ФКУ «Севзапуправтодор» возглавляет работу по этому проекту. Он разбит на участки – первый участок от Киевского шоссе до Московского шоссе, второй – до трассы «Нарва», третий – до трассы Петродворец – Кейкино. Последний участок получит развитие, если будет поддержан Комитетом по дорожному хозяйству Ленинградской области», – отметил эксперт.

По словам представителя Комитета по дорожному хозяйству Ленинградской области Сергея Нечаева, работа по реконструкции участка дороги Петродворец – Кейкино (5 км – 23 км) как в планах комитета. «По заказу комитета сейчас проводится проектная работа по реконструкции данного участка. Проектная документация готовится для передачи в государственную экспертизу. Ориентировочная стоимость работ составляет 6,5 млрд рублей», – рассказал Сергей Нечаев.

Дополняя ответ на вопрос о КАД-2, Сергей Нечаев обратил внимание участников заседания круглого стола на то, что второй кольцевой дороги в общепринятом понимании создать не удастся. «Мы не сможем в полном объеме замкнуть кольцо вокруг города, так как не существует второй дамбы через Финский залив. Это будут некие хорды, но то, что они будут, – однозначно. Загруженность существующей КАД колоссальная. Работа по ее разгрузке ведется, но будет проходить поэтапно. И безусловно, большую роль в этом сыграет развитие А-120», – прокомментировал Сергей Нечаев.

## Дороги в складчину

Сложность и длительность реализации транспортно-инфраструктурных проектов заставляет застройщиков, реализующих проекты комплексного освоения территорий в Ленинградской области, объединяться в инициативные группы.

По мнению Кристины Никитиной, члена совета директоров компании «О2 Девелопмент», пробки и транспортные проблемы территории, на которой компания возводит жилой комплекс, могут значительно испортить проект в глазах потенциальных покупателей. «Наш проект находится в Мурино, мы начали с малого – сделали пешеходный тротуар, чтобы люди могли дойти до метро. Вместе с «ЦДС» и «УНИСТО Петросталь», реализующими проекты на соседних участках, мы ведем переговоры о строительстве пешеходных дорожек между нашими проектами и обсуждаем вопрос софинансирования проектирования дороги в сторону Буров».

Андрей Ниллов, заместитель генерального директора компании «Полис Групп», полагает, что инициатива по решению транспортных вопросов на конкретных территориях сейчас в основном исходит от застройщиков. «Мы проводили много совместных совещаний с Дирекцией по развитию транспортной системы Петербурга и Ленобласти, и благодаря им проект строительства выезда из застраиваемой территории Мурино сдвинулся с мертвой точки. Без активных мер по улучшению ситуации там неминуемо возникнет коллапс, уже сейчас возникают проблемы с выездом со стройплощадок техники в конце рабочего дня. Безусловно, мы готовы принимать финансовое участие в решении транспортных проблем этой территории».

По мнению Александра Шафранского, заместителя генерального директора по комплексному освоению территории компании «КВС», в Ленобласти, к сожалению, отсутствует единый центр стратегического транспортного планирования, в отличие от Петербурга. «Мы уже довольно давно занимаемся этой проблемой в Сертолово, Янино, и не совсем понятно, с какой структурой вести диалог по развитию транспортной сети. К сожалению, на Координационном совете по развитию КОТ в Ленобласти вопрос стратегии развития транспортной системы на территориях активной жилищной застройки еще ни разу не поднимался».

## Не только дорога

По мнению Михаила Ерофеева, генерального директора ООО «Мульти-модальный комплекс «Усть-Луга», агломерационные процессы не ограничиваются только вопросами транспорта, и правильно, когда территория изначально получает



**Александр Шафранский,** заместитель генерального директора по комплексному освоению территории компании «КВС»



**Кристина Никитина,** член совета директоров компании «О2 Девелопмент»



**Михаил Ерофеев,** генеральный директор ООО «Мульти-модальный комплекс «Усть-Луга»



**Кирилл Чернаков,** руководитель проекта «Транспортно-логистический кластер «Северо-Запад»



**Андрей Ниллов,** заместитель генерального директора компании «Полис Групп»



**Станислав Невзоров,** председатель совета директоров ИГК «Союз-Инвест»

комплексное развитие. «Что такое агломерация «Усть-Луга» сейчас? Мы проанализировали общую ситуацию, связанную с развитием всей инженерной, транспортной, социальной инфраструктуры, и оказалось, что многие проекты, связанные с расширением производственной и логистической зоны Усть-Луги и появлением первого в России специализированного грузового аэропорта, требуют существенной доработки», – рассказал Михаил Ерофеев.

По его словам, ситуация с развитием агломерации в Усть-Луге во многом сходна с тем, как будут развиваться активно застраиваемые жильем пригородные районы Ленинградской области. «Ядром агломерации становится Усть-Луга. Она находится на равноудаленном расстоянии от городов Сосновый Бор и Кингисепп. Терминалы для своих сотрудников приобретают жилье в этих городах. Очень тяжелая ситуация связана с маятниковой миграцией – люди ежедневно проделывают 100-километровый путь, для того чтобы попасть на работу. В связи с этим возникает потребность в пересмотре той транспортной стратегии, которая принята для развития порта «Усть-Луга», – считает Михаил Ерофеев. – Интересная ситуация возникает с железнодорожным сообщением. Мы проанализировали, что, изменив соответствующим образом схему железнодорожного сообщения в этом районе, можно сэкономить минимум 500 млн рублей. Нужно комплексно подходить к вопросам развития агломерации и не стесняться пересматривать уже существующие инвестиционные программы, если условия меняются».

По мнению Александра Холоднова, заместителя генерального директора ИТП «Урбаника», существующие планы по финансированию объектов транспортной инфраструктуры никак не увязаны с объемами жилищного строительства.

«В рамках подготовки схемы терпланирования Ленинградской области мы про-

водили соответствующие исследования и анализировали, насколько соответствуют планы по развитию жилищного строительства и планы по развитию транспортной инфраструктуры в Ленинградской области. Наиболее загруженные магистрали приходится на северо-восточные и восточные направления, и здесь выявлены наиболее масштабные объемы жилищного строительства».

Согласно исследованию, выполненному ИТП «Урбаника», по прогнозам, к 2020 году в северо-восточных пригородных районах области (Мурино, Девяткино) будет проживать около 200 тыс. человек.

В восточных районах (между трассой «Кола» и Всеволожском – в Кудрово, Янино) к 2020 году ожидается прирост населения до 150 тыс. человек, вследствие чего нагрузка на это направление удвоится.

Юго-запад (между трассами «Нарва» и Петербург – Псков, проекты в Новогорелово, Новоселье и в Гатчине) к 2020 году обещает разместить 70 тыс. человек.

Северное направление (между трассой «Скандинавия» и Ново-Приозерским шоссе, проекты в Буграх, Сертолово) обещает рост числа проживающих до 50 тыс. человек.

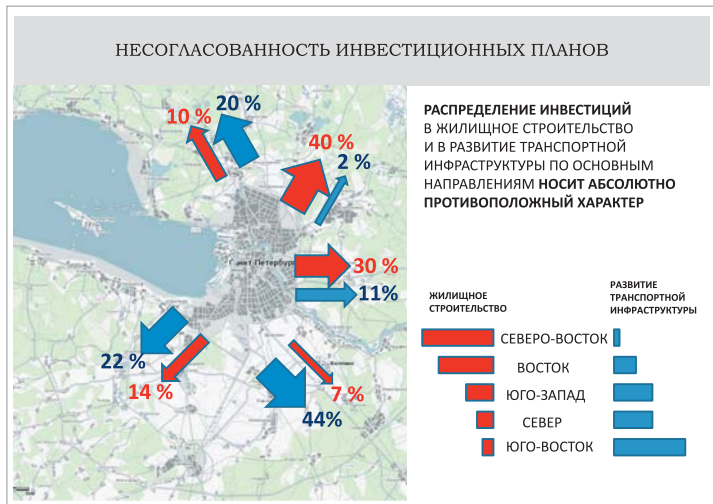
Юго-восток (поселок им. Тельмана, Никольское, Коммунар, Тосно), согласно прогнозам и заявленным проектам, прирастет населением до 35 тыс. человек.

«Планы по развитию транспортной инфраструктуры, которые в значительной мере диктуются федеральным центром, и заявляемые объемы жилищного строительства, являющиеся планами частных инвесторов, обратно пропорциональны друг другу, – считает Александр Холоднов. – Районы с наибольшими объемами жилья наименее капитализированы с точки зрения развития транспортной инфраструктуры, и наоборот. Работа по координации планов должна быть продолжена».

По мнению Рубена Тертеряна, генерального директора СПб ГБУ «Центр транспортного планирования», в приведенной схеме (см. схему «Несо согласованность инвестиционных планов», источник: ИТП «Урбаника») упущено то обстоятельство, что у Петербурга большие планы по развитию южной пригородной зоны. «К 2025 году в этом направлении прогнозируется прирост населения до 700 тыс. человек», – рассказал Рубен Тертерян. – И заявленные объемы финансирования объектов транспортной инфраструктуры должны помочь городу развиваться в этом направлении. Но вопрос соответствия инвестиционных планов и объемов жилищной застройки абсолютно правильный. Денег катастрофически не хватает, и очевидно, что инфраструктура не поспевает за развитием жилищных проектов. Сложность заключается в том, что транспортные проекты длительны в реализации. Вопросам сбалансированного планирования нужно придавать серьезное значение».

Председатель совета директоров ИГК «Союз-Инвест» Станислав Невзоров уверен, что без системного подхода в инфраструктурные проекты сложно привлекать финансирование: «Сегодня любой инфраструктурный проект – это конкурентная борьба за государственные и частные деньги. Если проект не показывает свою эффективность, он крайне сложно продвигается на федеральном уровне, и частным инвесторам он тоже неинтересен».

«Настолько разные векторы у каждого департамента, министерства, а площадки для координации планов, так называемого Министерства планирования, не создано, – добавляет Кирилл Чернаков, руководитель проекта «Транспортно-логистический кластер «Северо-Запад». – Ведомства зажаты в определенные бюджетные ограничения, и механизм привлечения частных инвестиций – это основной вопрос для претворения намеченных планов в жизнь. И здесь без привлечения профессионального сообщества не обойтись».



# В поисках диалога

**Дарья Литвинова** / По мнению ряда экспертов, в Ленобласти отсутствует единый центр стратегического транспортного планирования. Его создание позволило бы не только решать вопросы транспортной доступности активно застраиваемых территорий, но и придало бы мощный импульс инвестиционному развитию региона в целом. ➔

## Кирилл Чернаков, транспортно-логистический кластер «Северо-Запад», руководитель проекта:

— Сегодня появилась объективная необходимость обеспечить соответствующей транспортной инфраструктурой активно застраиваемые территории Ленобласти. Возникает много вопросов: каким образом это делать, какой опыт учитывать, чему учиться заново?

Не подлежит сомнению, что государство на всех уровнях, от федерального до муниципального, должно выступать участником процессов развития транспортной инфраструктуры. Однако в условиях сокращения бюджетного финансирования становится очевидным, что власть не располагает необходимым объемом средств для самостоятельной реализации подобных проектов. Даже при условии координации стратегических программ и бюджетов всех уровней денег все равно не хватит.

С другой стороны, есть бизнес, который заинтересован в реализации крупных строительных проектов на территории региона. Если 5-10 лет назад можно было реализовывать подобные проекты на территориях, связанных существующей транспортной инфраструктурой, то на данный момент таких участков уже не остается. То есть при реализации новых проектов инвестор вынужден нести дополнительные затраты на обеспечение транспортной доступности своего объекта, что, в свою очередь, удорожает стоимость квадратного метра жилья.

На этом стыке интересов мы попытались понять, какая может быть технология решения этой задачи. И пришли к выводу, что сегодня отсутствует механизм развития таких проектов. Необходима единая структура, которая могла бы заниматься координацией этих вопросов. Каждый решает свою проблему, а увязки нет. И дело не в претензии к власти или к кому-то еще. Существующие конструкции не позволяют решать такие вопросы.

Безусловно, государственные программы кто-то должен претворять в жизнь, и сегодня для этого создаются соответствующие структуры. Но они практически никак не учитывают мнение профессионального сообщества и потребности бизнеса, что в лучшем случае приводит к созданию трудноосуществимых и далеких от реальности планов, а в худшем негативно влияет на показатели

инвестпроектов и вызывает рост социальной напряженности.

Сегодня застройщики, реализующие крупные жилищные проекты, вынуждены в складчину работать над созданием внутренней дорожной инфраструктуры и съездов на КАД, но это не имеет прямого отношения к развитию транспортной системы Петербурга и Ленинградской области.

Проект должен обсуждаться не просто в составляющей решения транспортной доступности того или иного жилого комплекса, а в составляющей и логистики, и функционального зонирования, и развития территории в целом.

На наш взгляд, сегодня назрела необходимость в создании площадки для обсуждения перспектив развития комплексных проектов транспортного узла Петербурга и Ленинградской области. Она может называться как угодно, но обязательно вовлекать представителей профессионального сообщества, бизнеса и власти. Тех, кто имеет реальный опыт работы по транспортным проектам, — строителей, проектировщиков, эксплуатантов. Безусловно, вносить предложения по созданию тех или иных проектов должен бизнес. Власть должна давать оценку подобным инициативам с точки зрения их соответствия плану развития конкретных территорий и региона в целом, а также оценивать возможность реализации таких проектов на принципах ГЧП. Центром формирования таких инициатив должно стать профессиональное сообщество, поскольку сегодня накоплен весьма серьезный опыт по реализации транспортных проектов, и вариантов их развития очень много.

Для каждого из проектов необходимо разрабатывать индивидуальную четко структурированную схему ГЧП — только отсюда возникнет потребность у частного инвестора и у государства вкладывать средства.

Московские коллеги давно уже пришли к пониманию, что необходимо создавать управляющие компании, которые будут увязывать комплекс интересов в развитии экономического потенциала региона. Это интегрированные инфраструктурные провайдеры, которые формируют финансовые потоки с эксплуатации инфраструктурного комплекса — транспортного, энергетического, ЖКХ. Такой подход позволяет эффективно модернизировать систему.

В рамках транспортно-логистического кластера мы заключили соглашения с руководителями проектных институтов и готовы на безвозмездной основе подключиться к работе по созданию такой управляющей компании. Мы готовы участвовать в проведении конкурса и только на следующем этапе — непосредственно при реализации проекта — претендуем на право проводить технический аудит, и в его стоимость будет заложена оплата работ, проведенных и согласованных на первом этапе.



## Станислав Невзоров, председатель совета директоров ИГК «Союз-Инвест»:

— В условиях недостаточного бюджетного финансирования возникает задача привлечь дополнительные источники инвестиций в транспортные проекты, проекты комплексного освоения территорий. Во всем мире комплексные проекты реализуются с учетом трех составляющих: транспортная доступность, строительство и занятость населения. На этих трех китах строятся стратегии развития агломерации. Проект создания легкого рельсового транспорта может стать таким пилотным проектом, который бы позволил системно подойти к решению инфраструктурных вопросов, найти заинтересованных партнеров, вывести подготовленные комплексные решения на общественные слушания и получить согласование властей.

Сегодня есть приоритетные государственные программы по строительству и модернизации БАМа, Транссиба, созданию мощной инфраструктуры Московского и Северо-Западного транспортного узла. Между проектами идет борьба по эффективности использования ресурсов, которые ограничены.

Сейчас происходит реформирование взаимоотношений бизнеса и власти, перестройка стратегий крупнейших корпораций, которые выделяют ресурсы для развития регионов. Наша задача — найти алгоритм практических шагов, которые позволят любому бизнесу, работающему в рамках трех блоков развития агломерации — транспорт, строительство и промышленность, — развивать свои проекты.

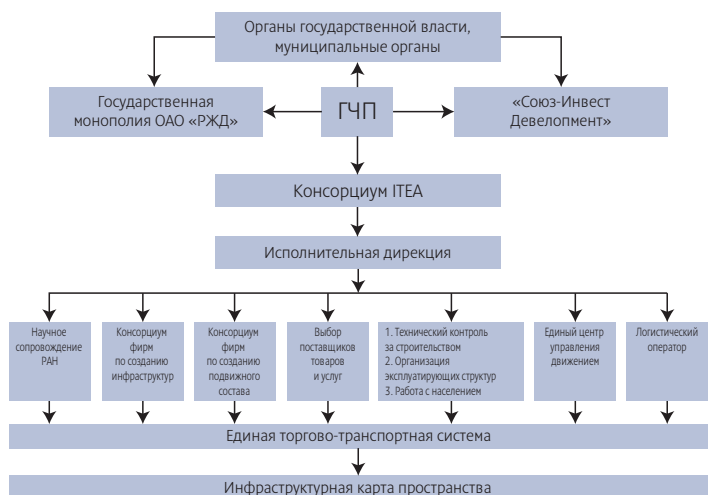
В рамках предлагаемой бизнес-модели транспортно-логистический кластер

является системообразующим элементом и впоследствии может стать основой структуры, ответственной за развитие Петербургской агломерации в целом. Ведь в конце концов приоритетными станут и получат доступ к финансовым ресурсам только те проекты комплексного освоения территорий, которые используют новые финансовые и организационные модели. И для государственных структур, и для частного бизнеса они будут являться инструментами дальнейшего продвижения и роста.

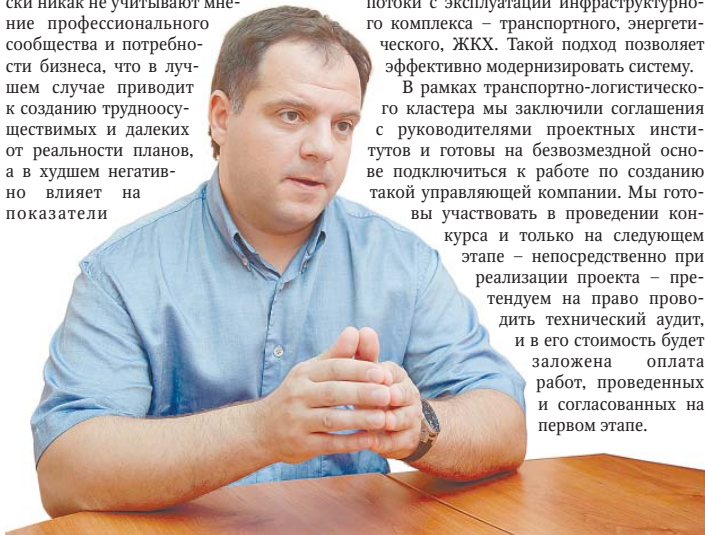
Очень показателен в этом ключе опыт зарубежных партнеров. Во Франции создана корпорация «Большой Париж», которая занимается вопросами развития Парижской агломерации. Именно благодаря работе корпорации те или иные инициативы обретают реальные перспективы развития, становятся впоследствии проектами на основе ГЧП, получают необходимое обоснование, проходят общественные слушания, обретают юридическую структуру и бюджетное софинансирование.

Каждый регион обладает своей уникальностью, и нужно профессионально подходить к его функциональному назначению и созданию тех или иных инфраструктурных проектов на его территории. Создание транспортно-логистического кластера призвано решать эти вопросы, учитывая формирование пассажирских потоков, движение товаров и грузов в системе транспортных коридоров, формирование крупных жилых районов, развитие промышленных площадок и т. д. Ведь в противном случае возникающие диспропорции могут обернуться тяжелыми экономическими и социальными проблемами и в конечном счете будут бить по каждому.

## Модель управления отраслевым проектом



Источник: www.itec.net



# Леноблгосэкспертиза: отличия при прочих равных



Руководство ГАУ «Леноблгосэкспертиза» готово слушать профессиональную аудиторию, чтобы понимать, что представляет наибольшие сложности для проектировщиков

**Татьяна Крамарева** / Ключевые вопросы подготовки проектной документации, результатов инженерных изысканий для получения экспертного заключения обсудили участники заседания круглого стола, организованного ГАУ «Леноблгосэкспертиза».

«Жизнь не стоит на месте: меняются технологии, градостроительная политика, отношения между экспертными и проектными организациями, и поэтому диалог, считаю, важен для обеих сторон», – отметил, предвзяв мероприятие, руководитель Леноблгосэкспертизы Артем Саенко. Он также подчеркнул, что эксперты готовы не только выдавать информацию, но и слушать профессиональную аудиторию, чтобы понимать, какие аспекты для проектировщиков представляют наибольшие трудности.

Управление государственной экспертизы Ленинградской области действует 25 лет. За это время рассмотрены десятки тысяч проектов в различных областях строительства. Леноблгосэкспертиза входит в Ассоциацию экспертиз строительных проектов, а также Национальное объединение проектировщиков. В 2013 году Управление госэкспертизы Ленинградской области получило аккредитацию на проведение негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий.

По словам Юлии Поляковой, начальника планово-договорного отдела ГАУ «Леноблгосэкспертиза», в последнее время основными новшествами в деятельности учреждения стали возможности предоставления и рассмотрения разделов проектной документации по мере готовности, а также взаимодействия с экспертизой уже на этапе проектирования. «Это существенно сокращает сроки проектирования, помогает принимать проектные решения, соответствующие требованиям действующего законодательства, и, самое главное, – помогает избежать ненужной траты времени на внесение изменений в уже сформированные проектные решения», – уточнила Юлия Полякова. Со своей стороны, Артем Саенко напомнил о том, что срок рассмотрения проектной документации специалистами учреждения при условии предоставления полного пакета, как правило, составляет 10 рабочих дней «Это

результат, которым, считаю, мы можем обоснованно гордиться», – констатировал господин Саенко.

## Проекты и законы

21 апреля нынешнего года вступил в силу 80-ФЗ, вносящий изменения в ст. 2 и ст. 6 Градостроительного кодекса РФ. В соответствии с этим законом, отметила руководитель юридической службы ГАУ «Леноблгосэкспертиза» Екатерина Боякова, будет утвержден исчерпывающий перечень административных процедур как при подготовке градостроительной документации, так и при подготовке проектной документации и архитектурно-строительного проектирования. Отступления от перечня по закону невозможны. Более

## Отклонение от предельных параметров в части увеличения числа этажей и высоты здания может стать априори невозможным

того, Минстрою как уполномоченному федеральному органу поручено до 1 сентября сформулировать предложения по внесению изменений в действующие нормативно-правовые акты. «Это значит, что в связи с перечнем и на его основании будет практически полностью переработана и нормативно-техническая база», – подчеркнула госпожа Боякова.

Она также напомнила о том, что федеральное правительство утвердило новую «дорожную карту», содержащую упоминание о плане по совершенствованию правового регулирования градостроительной деятельности в сфере строительства. «Дорожная карта» гласит, что будут применены критерии, которые позволят повысить качество инженерных изысканий», – уточнила эксперт.

Важным новшеством для проектировщиков, по мнению Екатерины Бояковой, следует считать появление критериев единого недвижимого комплекса, введенных ст. 133.1 Гражданского кодекса РФ. Устанавливается, что к такому комплексу применяются правила о неделимых вещах. Единым недвижимым комплексом признается совокупность объединенных единым назначением зданий, строений, сооружений, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов. И если на земельном участке находится несколько зданий, строений, сооружений, связанных технологически или физически, проектная документация по таким объектам будет в любом случае подлежать экспертизе.

Юрист обратила внимание проектного сообщества на разделение в своде правил понятий «количество этажей» и «этажность». «В региональные нормативы градостроительного проектирования без нашего участия были внесены изменения, касающиеся количества этажей и этажности, в том числе мы давали определение того, что такое жилой этаж. Если будете проектировать по РНПП, а их необходимо соблюдать, обратите внимание на эти нововведения», – уточнила Екатерина Боякова. Она также сообщила, что в случае утверждения проекта федерального закона, вносящего очередные изменения в Градостроительный кодекс РФ, отклонение от предельных параметров в части увеличения числа этажей и высоты здания станет априори невозможным.

## В ответе за прегрешения

После вступления в апреле 2012 года в силу закона, приравнявшего негосударственную экспертизу проектной документации к государственной (за некоторыми исключениями), замечания Комитета государственного строительного надзора и экспертизы к конкретным застройщикам именно по заключениям экспертизы приобрели массовый характер. Такое мнение высказал на заседании круглого стола Кирилл Федосеев, заместитель председателя Комитета госстройнадзора.

С чем связаны замечания? В соответствии со ст. 49.1, ст. 50 Градостроительного кодекса РФ организация имеет право на выдачу положительного заключения негосударственной экспертизы при условии соблюдения аккредитации юридического лица на право проведения негосударственной экспертизы и аттестации физического лица. При этом организация может быть аккредитована отдельно на экспертизу проектной документации и отдельно на проведение экспертизы результатов инженерных изысканий. В несоблюдении экспертизами требований закона по аккредитации и аттестации нередко и кроются подводные камни для клиентов.

Представитель Комитета госстройнадзора Ленинградской области привел характерные примеры. Так, некая региональная экспертная организация провела экспертизу проектной документации и выдала положительное заключение в отсутствие экспертизы результатов инженерных изысканий. «Организация должна была отказать в проведении экспертизы по причине отсутствия экспертизы результатов инженерных изысканий. А сама она не могла провести такую экспертизу, поскольку не располагает соответствующей аккредитацией», – прокомментировал Кирилл Федосеев.

Далее, хотя минимальный набор экспертов для аккредитации организации составляет пять человек, такое число аккредитованных специалистов не может «закрывать» все разделы проектной документации по жилому дому (их 12). «На мой взгляд, законодатель упустил это из виду», – заявил Кирилл Федосеев. Он отметил, что, как правило, отсутствуют аттестованные эксперты по охране окружающей среды, по экологии, санитарии, пожарной безопасности. «Так, на одном из объектов в Мурино суд признал законной отмену разрешения на строительство. Решение основывалось на недостатке аттестованных экспертов в экспертной организации, выдавшей заключение», – сообщил представитель Госстройнадзора.

Из-за этого, к примеру, при экспертизе документации одного промышленного объекта априори II класса опасности он был «переведен» в III класс. Однако объекты II класса опасности должны проходить экспертизу проектной документации в Главгосэкспертизе. «Теперь заказчику предстоит повторная экспертиза. Информация о действиях экспертной организации, как и в предыдущем случае, направлена в Росаккредитацию», – рассказал Кирилл Федосеев.

Еще в одном случае в отсутствие эксперта по рассмотрению архитектурных решений в заключении негосударственной экспертизы появилось указание на то, что соответствующий раздел оценивался «на соответствие нормативам градостроительного проектирования Санкт-Петербурга», хотя объект находится в Ленинградской области.

В отношении еще одной экспертной организации специалисты областного Комитета госстройнадзора совсем недавно возбудили дело об административном правонарушении, поскольку выданное положительное заключение не соответствует требованиям технических регламентов. В отношении проектировщиков, которые выполняли проектную документацию, по словам Кирилла Федосеева, также возбуждено административное дело. И такие случаи, к сожалению, не единичны.

# Михаил Медведев: «Стимулировать рост налоговых платежей – очень правильно»

**Татьяна Крамарева** / В мае ГК «ЦДС» начала реализацию двух проектов во Всеволожском районе. ЖК «Новое Янино» и «Новые горизонты» появятся в Янино и Буграх соответственно. О стратегии компании и перспективах регионального рынка рассказал генеральный директор ГК «ЦДС» Михаил Медведев. ➔

– Что представляют собой ваши новые проекты во Всеволожском районе?

– В прошлом году для нас начался новый этап деятельности: мы перешли к более комплексной застройке, так что жилые комплексы в Янино и Буграх задуманы действительно крупными: на 185 тыс. кв. м и 450 тыс. кв. м соответственно. В рамках проектов планировок предусмотрены и все необходимые социальные объекты.

Два года назад мы ввели единый стандарт технического оснащения наших домов и продолжаем следовать требованиям этого стандарта, добавляя в него все новые опции – сегодня их около 20. К примеру, у нас качественные металлические входные двери квартир и металлические двери на переходных балконах, трубы горячего и холодного водоснабжения из нержавеющей стали, дизайнерская отделка холлов и качественная подготовка под отделку самих квартир, пятикамерные стеклопакеты, импортные лифты, широкополосный Интернет...

Объекты в Янино и Буграх будут строиться также в соответствии с требованиями стандарта, включая обеспечение комплексной безопасности по системе «Безопасный дом» – проект, над которым мы сейчас работаем и планируем реализовывать на наших крупных объектах. Недавно мы также приняли решение о том, что на всех объектах как планируемых, так и уже строящихся (в отсутствие кирпичной кладки балконов) будет выполняться фасадное остекление балконов и лоджий.

С учетом всего перечисленного мне непонятно, чем жилье, которое мы позиционируем как массовый сегмент, отличается от жилья комфорт-класса. На мой взгляд, массовый сегмент сегодня вообще уже достаточно комфортен – он, по сути, и представляет собой комфорт-класс.

– А есть ли в ваших планах строительство в Ленобласти элитного жилья и жилья бизнес-класса?

– Элитные объекты подразумевают определенную локацию, и в основном это по-прежнему элитные места, конечно, городские. В Ленобласти может развиваться загородный рынок повышенной комфортности, но мы выходим на рынок коттеджного загородного строительства не планируем.

– За счет каких участков может в ближайшем времени увеличиться земельный банк «ЦДС»?

– 3,5 млн – обязательный минимум для нашего земельного банка. Формированию и пополнению земельного банка мы уделяли много внимания все последние годы, и сегодня объем жилья, который можно построить на наших участках, превышает 3,5 млн кв. м. Однако мы постоянно оцениваем целесообразность приобретения новых участков и в Санкт-Петербурге, и в Ленинградской области (преимущественно во Всеволожском районе) для пополнения земельного банка.

Региональный рынок земельных участков под жилищное строительство не настолько богат предложениями, чтобы можно было прийти и выбрать пятно под проект, который мы планируем к реализации. Поэтому мы приобретаем участки



с безусловно хорошей локацией и пытаемся их максимально разумно использовать.

– В начале нынешнего года региональные власти представили новый вариант программы «Социальные объекты в обмен на налоги», в которой «ЦДС» уже активно участвует. Каково ваше мнение о новой версии? И стоит ли включать в сферу действия программы объекты инженерной, дорожной инфраструктуры?

– Налогов строительных компаний, поступающих в консолидированный бюджет Ленинградской области (в прошлом году это было всего 900 млн рублей), пока недостаточно даже для того, чтобы

тального комплекса – очень правильно. Это показывает то, что региональное правительство действительно решает серьезные вопросы.

– Совместно с другими застройщиками, работающими на границе Петербурга и Ленобласти, вы участвуете в проектировании развязки в районе Бугров. Как продвигается этот проект?

– Поскольку в последние годы во Всеволожском районе ведется массовое строительство, появляются новые задачи в плане обеспечения инженерными коммуникациями, дорогами и дорожными объектами, социальной инфраструктурой. И если проблема недоста-

Для повышения дорожной обеспеченности прежде всего необходимо выполнить предпроектное обоснование, что позволит начать проектирование новых дорог в районе Мурино, Девятикино и Бугров. В частности, это стыковка уже проектируемой дороги (вдоль железнодорожной ветки) с КАД. Предпроектное обоснование было выполнено на средства застройщиков – стоимость работ составила около 5,5 млн рублей. Проектирование предполагает более серьезное финансирование, и это также будет осуществляться за счет частных инвесторов. Что же касается самого строительства, по моему мнению, необходимо привлечение средств федерального бюджета. Это будет зависеть от возможностей включения проекта в федеральную целевую программу «Развитие транспортной системы России».

Пока нет ясности в том, будет ли строительство реализовано на условиях государственно-частного партнерства. Однако важно, что сегодня у участников строительного рынка есть понимание: для обеспечения комфорта будущим жильцам и успеха следующих этапов строительства надо решать вопросы и транспортной доступности. Поэтому вместо того, чтобы у кого-то что-то просить или ждать решения региональными властями, мы решили взять дело в свои руки.

Предпроектное обоснование развязки в районе Мурино должно завершиться до конца мая. Первоочередная задача по развитию транспортной инфраструктуры, в решении которой заинтересованы все застройщики, – открытие проезда под кольцевой автодорогой (сейчас Дирекция по строительству транспортного обхода г. Санкт-Петербург наложила на это запрет). Это обеспечит стыковку двух существующих дорог, идущих вдоль КАД. Вторая задача, решение которой, думаю, станет следующим этапом деятельности застройщиков в этом направлении, – стыковка КАД с дорогой на Матоксу, а возможно, и продолжение Гражданского проспекта (хотя пока власти Санкт-Петербурга этот вариант не одобряют из-за большой вероятности коллапса на Гражданском проспекте).

– Разделяете ли вы прогнозы аналитиков о стабильности спроса на жилье в регионе? От чего это зависит, по вашему мнению?

– Да, думаю, спрос на жилье как в Санкт-Петербурге, так и в ближайших к нему районах Ленинградской области будет стабильно устойчивым в силу двух факторов. С одной стороны, в регионе сохраняется достаточно низкий показатель обеспеченности жильем. А с другой – появился целый ряд финансовых инструментов, дающих дополнительное финансовое обеспечение потребительского спроса.

**Мне непонятно, чем жилье, которое мы позиционируем как массовый сегмент, отличается от жилья комфорт-класса. На мой взгляд, это и есть комфорт-класс**

в краткие сроки решить проблему нехватки детских садов и школ. Только после этого программу можно трансформировать: предлагать бизнесу создавать объекты, которые необходимы для комфортной жилой среды, но которые нет возможности построить за счет муниципального, районного, областного и федерального бюджетов. Зачем тратить деньги из налогов, поступающих в Ленинградскую область, на то, что можно профинансировать, условно говоря, из федерального бюджета?

А вот стимулировать рост прибыли и, таким образом, налоговых платежей в бюджет Ленинградской области за счет производственного направления строи-

точной обеспеченности детскими садами и школами решается за счет программы «Социальные объекты в обмен на налоги», вопросы пожарной безопасности, развития дорожной инфраструктуры застройщики решают по собственной инициативе. Однако денег в бюджете на проектирование и последующее строительство нет. Поэтому мы, застройщики, работающие в Мурино, Буграх, инициировали обсуждение вопросов развития дорожной сети в Дирекции по развитию транспортной системы Санкт-Петербурга и Ленинградской области с участием вице-губернатора Ленинградской области по строительству Георгия Богачева.

цифра

450 тыс.

кв. м – общая жилая площадь ЖК «Новые горизонты»

# Промышленный катализатор

**Екатерина Костина /** Спрос на складскую недвижимость Петербурга и Ленобласти остается стабильно высоким. Эксперты говорят о том, что катализатором развития этого сегмента в регионе станет законопроект о мерах государственной поддержки промышленных парков, одобренный в 2013 году инвестиционным советом при губернаторе Ленинградской области. ➔

Как рассказали специалисты компании Maris | Part of the CBRE Affiliate Network, в начале 2014 года на складском рынке недвижимости Петербурга и Ленинградской области все еще наблюдается дефицит качественного предложения при стабильно высоком уровне спроса. В течение I квартала 2014 года не было введено ни одного складского комплекса. Основными препятствиями для развития сегмента эксперты компании Maris | Part of the CBRE Affiliate Network называют дефицит подготовленных земельных участков, административные барьеры, отсутствие четкого законодательства, высокую стоимость земли. Однако положительное влияние на развитие сегмента промышленных парков, по их мнению, окажет законопроект о мерах государственной поддержки промышленных парков, одобренный в 2013 году инвестиционным советом при губернаторе Ленинградской области.

Региональные власти разработали для потенциальных инвесторов информационную базу Brownfield (инженерно подготовленных участков с построенными зданиями и сооружениями) и Greenfield (неподготовленных участков), в которой сосредоточена подробная информация о более чем восьмидесяти участках общей

площадью около 300 тыс. кв. м. В системе отражены уже реализуемые инвестиционные проекты и планы развития инфраструктурных организаций. Около половины представленных участков находится в государственной или муниципальной собственности. Еще 50% – частные Brownfield и Greenfield, а также земли компаний, которые проходят процедуру банкротства, и залоговое имущество банков.

В свою очередь Михаил Тюнин, руководитель отдела промышленной, складской недвижимости и земли Knight Frank St. Petersburg, отметил, что еще в середине 2013 года рынок складской недвижимости начал выходить из затяжной стагнации, что подтверждалось активностью как девелоперов, постепенно возвращающихся к «замороженным» ранее проектам, так и арендаторов. «Мы надеемся, что в 2014 году сохранятся положительные тенденции, взявшие начало в прошлом году. Пока мы видим к этому все предпосылки. Во-первых, в текущем году мы ожидаем выхода на рынок более 200 тыс. кв. м спекулятивных складских площадей. Во-вторых, спрос на качественную складскую недвижимость остается стабильно высоким, о чем говорят закрытые и готовящиеся к закрытию сделки, в том числе

и в строящихся объектах», – прокомментировал эксперт.

Что касается рынка производственных помещений, то по словам Михаила Тюнина, наибольший объем предложения в данном сегменте формируется за счет проектов формата built-to-suit и через продажу земельных участков на территории промышленных парков, цена на которые непомерно высока.

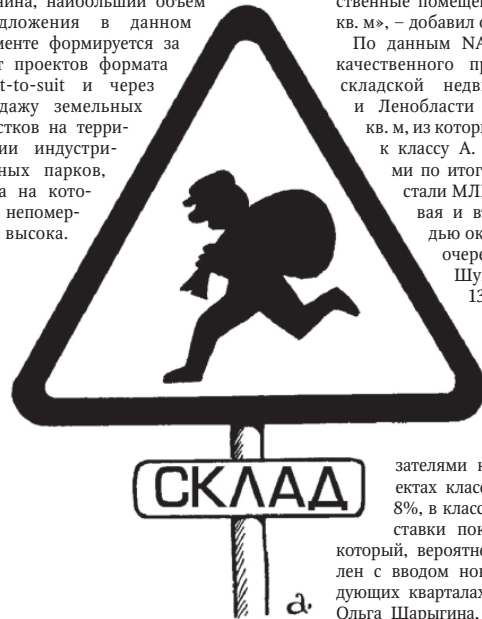
«К сожалению, в большинстве своем девелоперы пока не готовы предложить рынок тот продукт, который необходим арендаторам, – готовые качественные производственные помещения площадью 1–3 тыс. кв. м», – добавил он.

По данным NAI Besar, общий объем качественного предложения на рынке складской недвижимости Петербурга и Ленобласти составляет 1,585 млн кв. м, из которых свыше 60% относятся к классу А. Крупнейшими объектами по итогам I квартала 2014 года стали МЛП «Уткина заводь» (первая и вторая очереди), площадью около 188 тыс. кв. м, и три очереди логотарка «Нева – Шушары», площадью более 138 тыс. кв. м.

Отсутствие ввода в I квартале 2014 года новых спекулятивных складских площадей привело к росту арендных ставок: по сравнению с показателями конца 2013 года в объектах класса А ставки выросли на 8%, в классе В – на 2%. «Арендные ставки показали уверенный рост,

который, вероятнее всего, будет остановлен с вводом новых площадей в последующих кварталах», – прокомментировала Ольга Шарыгина, управляющий директор департамента управления активами NAI Besar. – Объем ввода складских помещений в 2014 году может составить порядка 200 тыс. кв. м, однако в целом это не решит проблему нехватки складских площадей».

«В долгосрочной перспективе мы оцениваем ситуацию как стабильную. Рост числа объектов и усиление конкуренции снижает вероятность скачкообразного повышения арендных ставок, который был отмечен, например, в 2012 году. Девелоперы не отказываются от реализации анонсированных ранее проектов. Рынок стабильно пополняется новыми площадями», – подытожила Ольга Шарыгина.



## МНЕНИЕ



**Екатерина Лапина, вице-президент по управлению коммерческой недвижимостью «АРИН»:**

➔ – В сегменте качественных складских помещений преобладают объекты класса А: доля объектов этого класса составила 75%, доля объектов класса В – 27%. Наиболее востребованными являются помещения следующей площади: 1000–3000 кв. м – 49%, 500–1000 кв. м – 23%.

На стадии строительства находится более 1,5 млн кв. м складской недвижимости. Если сроки ввода будут выдержаны, то 2014 год может стать рекордным по объемам ввода складских площадей. Эти объемы удовлетворяют суще-

ствующий спрос, и темпы поглощения могут существенно снизиться, притом что темпы поглощения снизились в I квартале текущего года. К концу 2014 года ожидается существенный рост предложения в сегменте качественной складской недвижимости класса А, В+, В. Наибольшее количество качественной складской недвижимости сегодня сконцентрировано в Пушкинском районе Санкт-Петербурга – около 40%. Следующие за ним Всеволожский район Ленинградской области и Выборгский район отстают более чем в два раза: 13% и 11% соответственно.

# Новые проекты

**Екатерина Костина /** Эксперты констатируют, что ситуация на рынке складской недвижимости Петербурга и Ленобласти изменится с вводом новых помещений. По аналитическим данным, объем качественных складских площадей, построенных в 2014 году, превысит 200 тыс. кв. м.

По мнению экспертов NAI Besar, Петербург остро нуждается в крупных логистических парках. Одним из таких парков станет комплекс площадью 120–130 тыс. кв. м в Гатчинском районе Ленобласти (пос. Большие Колпаны), инвестором которого выступает ООО «Сфера

услуг». Логистический комплекс разместится на участке 30 га и будет включать три терминала для складирования и транспортировки грузов. Проект уже одобрила межведомственная комиссия по размещению производительных сил на территории Ленобласти. Девелопер планирует вложить в проект до 70 млн USD. Сроки реализации составят пять–шесть лет. Второй крупный парк разместится на территории промзоны «Ижорские заводы». Компания «А+ Девелопмент» анонсировала покупку здания и земельного участка площадью более 13 га. Объект станет первым этапом в формировании промышленного парка «А+ Парк Колпино»,

в рамках которого планируется создание более 100 тыс. кв. м промышленно-складских помещений. В начале 2014 года порядка 18 тыс. кв. м были арендованы в объектах, находящихся на этапе строительства и планируемых к вводу в 2014 году. В частности, группа компаний «О'Кей» подписала договор об аренде сухого склада площадью 15 тыс. кв. м в третьей очереди логотарка «Осиновая роща», а компания Unior Professional Tools (европейский производитель ручных инструментов) заключила договор об аренде 2,9 тыс. кв. м в корпусе 3 промышленно-логистического комплекса Nord Way. Доля вакантных площадей держится на рекордно низком

уровне: 5% – в классе А и чуть более 1% – в классе В. «При этом существенного роста уровня вакансий в течение 2014 году не ожидается, так как частично площади в новых объектах сданы в аренду на этапе строительства. Преобладают долгосрочные договоры аренды», – отметила Ольга Шарыгина, управляющий директор департамента управления активами NAI Besar.

К новым объектам, ввод которых запланирован на 2014 год, добавились производственно-складской комплекс площадью 14,3 тыс. кв. м, возводимый в промзоне «Шушары» по заказу ЗАО «Вюрт Северо-Запад», и холодильно-морозильный склад класса А общей площадью 9,5 тыс. кв. м в промзоне «Горелово», ввод в эксплуатацию которого намечен на II квартал 2014 года.

Эксперты Colliers International, отмечают, что с учетом того, что новые объекты выходят на рынок частично сданными в аренду, резкого роста доли свободных площадей на рынке не ожидается. «Актуальность проектов built-to-suit сохраняется, на рынке появляются новые проекты. Кроме того, ряд компаний ведут переговоры по строительству собственных складов», – добавили в компании.

## Индикаторы рынка складской недвижимости по итогам I квартала 2014 года

Общее предложение	1,17 млн кв. м
Объем ввода	0 кв. м
Объем сделок	20 000 кв. м
Уровень вакантных площадей	2,5%
Ставка аренды, класс А	125–135 USD за 1 кв. м в год*
Ставка аренды, класс В	100–120 USD за 1 кв. м в год*

\*Не включая НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи.  
Источник: Colliers International

# Как не попасть под машину

**Дарья Литвинова** / Испытать «всю мощь государственной машины» пообещал депутат Государственной думы РФ Александр Хинштейн тем, кто будет мешать выполнять поручения президента по ликвидации проблемы обманутых дольщиков.

В апреле в правительстве Ленобласти состоялось заседание комиссии по вопросам поддержки пострадавших граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов, в котором приняли участие губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко и депутат Государственной думы РФ, руководитель рабочей группы по защите прав вкладчиков и дольщиков Александр Хинштейн. Разговор получился жестким. Участники заседания «прошлись» по всем одиннадцати проблемным объектам региона и обсудили пути разрешения ситуации в каждом конкретном случае.

## Вполне успешно, но...

По мнению Александра Хинштейна, Ленобласть достаточно успешно работает над решением проблем обманутых дольщиков. За два года их число сократилось более чем в два раза – с 2700 человек (25 домов) до 1201 человека (13 домов). «Многие проблемы удалось решить благодаря принятому правительством региона закону о защите обманутых дольщиков, который позволил применять инвестиционные схемы постройки домов и ввел программу выделения земельных участков инвесторам», – отметил Александр Хинштейн. Тем не менее, в настоящее время на территории Ленинградской области имеются 11 проблемных адресов.

## Проблемы и решения

Председатель Комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Михаил Москвин подробно доложил о ситуации по каждому из них.

Ситуация с домами компании-банкрота «Китежстрой» в Новодевяткино вошла в финальную стадию. Первый дом достроен, второй планируется сдать до конца текущего года. По второму дому существует проблема с подключением к электросетям, но она должна решиться в ближайшее время.

У дома в Шлиссельбурге по улице 18 Января, чей застройщик – компания «Росрегионы» – был признан несостоятельным, появился шанс быть достроенным. Компания «ФинСтройДом» заключила соглашение с прежним застройщиком о передаче прав и в январе текущего года приступила к строительству, но ини-

циативной группой дольщиков решение о передаче прав было оспорено в суде, и объект вернули компании «Росрегионы», которая не имеет возможности достроить объект. По мнению Михаила Москвина, самым разумным в такой ситуации будет объединение дольщиков в ЖСК и подбор устраивающего всех инвестора для достройки дома.

Достройка домов в Гатчине на улице Генерала Кныша и улице Киргетова пока буксует. Причина – завышенная конкурсным управляющим ЗАО «УМ №276»,

## Многие проблемы удалось решить благодаря принятому правительством региона закону о защите обманутых дольщиков

с точки зрения госстройнадзора, стоимость завершения строительства, а также сумма денежных средств, недоплаченных участниками строительства по договорам с застройщиком. «Требуется почти 200 млн рублей. Эти суммы вызывают сомнения», – считает Михаил Москвин.

Александр Дрозденко назвал сумму в 200 млн рублей «очень конкретной» и потребовал провести проверку, ведь Ленобласть обязуется предоставить инвестору-застройщику земельный участок с примерно равной оценочной стоимостью.

Дома во Всеволожске на улицах Сергеевской и Константиновской не могут быть достроены из-за отсутствия у застройщика – «НордИнвестСтрой» – достаточных средств. Группа дольщиков создала ЖСК – «СерКон». Для продолжения возведения домов нужно получить продление разрешения на строительство и получить новые техусловия.

Дом в поселке Тельмана, 23, лит. В, достраивается компанией «Квартал 17А» и должен быть сдан в эксплуатацию в IV квартале текущего года.

Дом в Выборге на улице Августовской обещает достроить сам застройщик – «БалтПромЭнергоМонтаж». В октябре прошлого года застройщиком получено разрешение на строительство. Плановый срок сдачи – III квартал 2015 года.

Объект в городе Кировске, микрорайон 3, передан на достройку СК «НеваСити». Планируемый срок ввода дома – март 2015 года.

Дом в Кировском районе в городе Отрадное по улице Гагарина, 9, также планируется сдать в марте 2015 года. Готовность дома – 90%. Главная проблема – пока не подключена электроэнергия. Общее собрание ЖСК по этому вопросу намечено на 31 мая.

## Щиты из дольщиков

Дом во Всеволожском районе в селе Павлово (Колтушское сельское поселение) строится компанией «Сигма». Инициативная группа оспаривает в суде возможность строительства дома на данном земельном участке, заявляя о его принадлежности к охранной территории. На данный момент заключено 30 договоров долевого участия на сумму 97 млн рублей, формально пока обманутых дольщиков нет, но в случае, если суд признает иск справедливым, они вполне могут появиться.

«На этой территории не определены границы зоны объекта культурного наследия – участок спорный, примыкает к Павловскому парку. Мы изначально рекомендовали застройщику не спешить с открытием продаж по этому объекту, – рассказал Александр Дрозденко. – Сейчас разрешение на строительство приостановлено. Мы предложили компании-застройщику изменить ППТ и вести застройку только на разрешенной территории. Нужно искать компромисс».

«Компания соорудила щит из дольщиков, чтобы продавить ситуацию в свою пользу», – резюмировал Александр Хинштейн.

Александр Хинштейн посоветовал застройщикам и главам администраций районов прислушиваться к рекомендациям и предложениям правительства региона по решению проблем с проблемными домами. «Там, где есть слаженная работа правительства и муниципалитета, есть и положительный результат», – отметил он.

## новость

### Дольщики в Тосно получили долгожданные квартиры

**Ольга Фельдман** / После заседания участники совещания отравились в Тосно, где вручили ключи от квартир в доме, числившемся в реестре строящихся «проблемных» объектов.

Ключи получили дольщики, обманутые при строительстве дома на Промышленной улице, 1Г, в микрорайоне № 5.

Напомним, что в 2003 году товарищество «Социальная инициатива и компания» начало строительство шести многоквартирных домов в Тосно. В конце 2005 года товарищество пре-

кратило свою деятельность, оставив недостроенными множество жилых объектов.

Обманутые дольщики Тосно создали жилищно-строительный кооператив. Строительство было возобновлено в июле 2008 года силами нового инвестора-застройщика – ООО «Пульсар». Достройка объекта осуществлялась с участием правительства Ленинградской области и администрации Тосненского района Ленинградской области. В конце марта текущего года дом был сдан в эксплуатацию. Ключи от квартир получили 62 семьи.

## мнение



### Александр Дрозденко, губернатор Ленинградской области:

– В январе текущего года вступил в законную силу областной закон от 27.12.2013 № 107-оз «О поддержке пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Ленинградской области», направленный на предоставление мер поддержки гражданам – участникам строительства многоквартирных домов, перед которыми застройщики не выполнили свои обязательства по завершению строительства в срок. Одна из таких мер – предоставление земельного участка в собственность юридическому лицу, принявшему на себя обязательства по завершению строительства. С помощью данной меры на сегодняшний день планируется завершение строительства целого ряда «проблемных» домов.



### Александр Хинштейн, депутат Государственной думы РФ, руководитель рабочей группы по защите прав вкладчиков и дольщиков:

– Рабочая группа «Единой России» по решению проблемы обманутых дольщиков будет держать на контроле ситуацию по каждому из существующих в Ленобласти проблемных адресов. Те, кто будут мешать нам выполнять поручения президента по ликвидации проблемы обманутых дольщиков, будут испытывать на себе всю мощь государственной машины.



### Георгий Богачев, вице-губернатор Ленинградской области по строительству:

– Сегодня в области достраиваются два проблемных дома с привлечением крупных строительных компаний. Компания «Квартал 17А» ведет достройку дома в Тельмановском сельском поселении Тосненского района, а «Лидер Групп» достраивает проблемный объект «Китежстрой» в Новодевяткино. В свою очередь, правительство региона идет навстречу застройщикам в вопросах согласования отклонений от РНПТ.



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

– Работа по решению проблем дольщиков является непростой, поскольку требует одновременного решения вопросов правового, финансового и технологического характера, что в значительной степени тормозит процесс решения данной проблемы. Кроме того, к каждому отдельному объекту требуется индивидуальный подход, так как проблемы незавершения строительства различны.

# Павел Цыханвей:

## «Эффект от энергосбережения должны ощутить все жители Ленобласти»

**Татьяна Крамарева /** Для Ленинградской области 2013 год стал переломным с точки зрения энергосбережения и повышения уровня энергоэффективности. Регион впервые получил федеральную субсидию на эти цели, разработав и успешно защитив соответствующую подпрограмму. Были выполнены работы по установке блочных автоматизированных индивидуальных тепловых пунктов (БАИТП) с системой автоматики погодного регулирования в жилом фонде и приборов учета тепловой энергии в госучреждениях. Однако сделаны только первые шаги, убежден Павел Цыханвей, директор областного Центра энергосбережения и повышения энергоэффективности. ➤

**– Каковы, на ваш взгляд, главные достижения 2013 года в сфере повышения энергоэффективности?**

– Прежде всего, это создание и реализация долгосрочной целевой программы «Энергосбережение и повышение энергетической эффективности» на 2013–2015 годы. Да, ввиду перехода всех на госпрограммы просуществовала она один год, но была очень динамичной: собиралась и утверждалась за считанные недели, причем в процесс были вовлечены все: от главного специалиста нашего центра до профильного вице-губернатора. Помимо включения целевой программы в заявку на получение субсидии из федерального бюджета в нескольких комитетах были запланированы отдельные мероприятия по энергосбережению. Так, долгое время в подвешенном состоянии оставалась установка приборов учета тепловой энергии в госучреждениях. Работа началась в 2010 году с изучения масштабов потребности в таких приборах. В 2011 году были выполнены предпроектные работы, в 2012 году – проектирование приборов учета. А в 2013 году наступил этап реализации – как раз по долгосрочной целевой программе энергосбережения.

Важно, что в программу были включены и другие главные распорядители бюджетных средств (комитеты по ТЭК, строительству, а также по ЖКХ и транспорту). В результате консолидации средств подпрограммы и отдельных энергосберегающих мероприятий за год проведена замена более 14 тыс. погонных метров трубопроводов тепловых сетей – экономический эффект в денежном эквиваленте превысил 13 млн рублей. В масштабах доходов области, может быть, это не так много. Но надо учитывать, что работа по замене труб будет продолжаться до 2020 года.

Сети частично менялись во всех 18 районах области. Но поскольку в прошлом году активно реализовывалась инвестиционная программа «Петербурготеплоэнерго» по строительству новых котельных, мы старались привязывать участки ремонта к новым источникам.

По программе было также построено три газовых блок-модульных котельных: в Луге, в Выборге и в пос. Ульяновка (главным распорядителем бюджетных средств выступал Комитет по строительству). Причем все эти котельные обслуживают объекты социальной сферы: эффект от энергосбережения должен быть налицо, его должны ощутить все жители, а не только сотрудники государственных учреждений.

**– Насколько сложно было обосновать необходимость субсидии на реализацию энергосберегающих мероприятий на федеральном уровне?**

– В 2013 году по федеральной программе выделялось 5,7 млрд рублей на все рос-

Фото: Нина Петрова



сийские регионы. Мы действительно приложили максимум усилий, чтобы пройти конкурсную процедуру. В результате на повышение уровня энергоэффективности Ленинградской области было выделено около 142 млн рублей.

**– Что можно сделать на эти средства?**

– В масштабах наших бюджетных ресурсов, конечно, сумма не очень велика. Но в 2013 году бюджет целевой программы энергосбережения и повышения энергоэффективности составлял всего 344 млн рублей. И потом, кроме федеральных средств в финансировании мероприятий программы участвовали муниципалитеты. Далее, поскольку одним из основных

начала распространяться на всей территории тогда еще СССР.

Один из пунктов закона № 190-ФЗ о теплоснабжении предписывает переход от открытой схемы теплоснабжения к закрытой. Это значит, что подготовкой горячего водоснабжения надо заниматься непосредственно в жилом доме или на объекте. Для этого требуется индивидуальный тепловой пункт, в составе которого должны находиться теплообменники как на центральное отопление, так и на горячее водоснабжение. Эффект колоссальный: куб холодной воды стоит в десятки раз меньше, чем куб горячей воды. Таким образом, жильцы будут платить гораздо меньше, потому что основной расход идет по холодной воде.

## Экономический эффект от замены тепловых сетей по программе энергосбережения превысил в 2013 году 13 млн рублей

мероприятий была установка индивидуальных тепловых пунктов с погодным регулированием в жилом фонде, управляющие компании (УК) также должны были поучаствовать своими средствами в программе – хотя бы привести в порядок помещения для установки индивидуальных тепловых пунктов и обеспечить их сохранность.

В нынешнем году районы, уже участвовавшие в программе, ожидают ее продолжения, поскольку потребность в сокращении энергопотерь колоссальна. Недаром открытая система теплоснабжения называется «ленинградской»: массовость она получила именно в Ленинграде и Ленинградской области, а оттуда уже

Не стоит забывать и о том, что в Петербурге фактически три ресурсоснабжающие организации, а в Ленобласти их более 400. В каждой деревне – своя котельная, и порой ресурсоснабжающая организация и управляющая компания – одно и то же юрлицо. Конечно, в этом случае компания заинтересована в том, чтобы оптимизировать свои затраты.

**– Со всеми ли ресурсоснабжающими организациями Ленобласти у вас уже выстроены отношения?**

– Отношения выстроены со всеми, потому что все программы энергосбережения проходят через наш центр как первую контрольную инстанцию. Более того, есть передовые в плане энергоэффективности предприятия, например, Гатчинский водоканал или «Бугровские тепловые сети».

Гатчинский водоканал начал одним из первых применять принцип частотного регулирования для насосного оборудования: это позволяет оптимизировать основные затраты предприятия – на электроэнергию. Кроме того, из-за автоматического падения давления в трубах водоснабжения в ночное время исключается опасность их прорыва.

Изначально мы предлагали устанавливать частотные приводы по энергосервисному контракту, по условиям которого выплаты за установку оборудования производятся за счет экономии на потреблении электроэнергии. Однако Гатчинский водоканал решил приобрести оборудование, чтобы не переплачивать по энергосервисному контракту. Кроме того, предприятие везде использует запорную арматуру, корректно производит расчеты с жителями.

«Бугровские тепловые сети», помимо того что сами занимаются реконструкцией теплового оборудования, находящегося на балансе предприятия, рассматривают возможности внедрения новых мероприятий в сфере энергоэффективности с понятным технико-экономическим обоснованием.

**– Как Федерация участвует в реализации региональной программы энергосбережения в нынешнем году?**

– Объем финансирования уменьшился по сравнению с прошлым годом до 59 млн, чему есть логичное объяснение. Во-первых, в 2013 году мы завершили реализацию двух серьезных проектов: установку приборов учета в госучреждениях и строительстве трех котельных – и в нынешнем году общий объем финансирования нашей подпрограммы сократился до 240 млн рублей. Во-вторых, Ленобласть в числе 14 регионов входит в первую категорию бюджетной обеспеченности субъектов РФ. И если в 2013 году на эту категорию было выделено около 1,5 млрд рублей, то в нынешнем году – всего 980 млн рублей.

**– Получается, что в следующем году субсидий вообще может не быть?**

– Нет, это не так. Уверен, что мы сумеем консолидировать в подпрограмме повышения энергоэффективности ряд профильных комитетов правительства Ленинградской области как главных распорядителей бюджетных средств. Объем финансирования подпрограммы, таким образом, вновь увеличится, и мы сможем претендовать на больший объем субсидий.

**– На какой эффект от деятельности центра вы рассчитываете в конце нынешнего года?**

– Одно из условий предоставления субсидии – наличие в регионе заключенных энергосервисных контрактов. Если в нынешнем году с нашей помощью и при нашей поддержке будет заключено энергосервисных контрактов на 100 млн рублей, это значительно увеличит шансы Ленинградской области на получение существенной федеральной субсидии.

# Всеволожскому району нужны новые индустриальные парки

**Татьяна Крамарева** / Едва ли не основным направлением экономического развития Всеволожского района администрация видит расширение сети промышленных зон преимущественно в отдаленных поселениях, таких как Куйвози, Лесколово. В то же время для таких территорий будет создаваться комплексная социальная инфраструктура, рассказал Владимир Драчев, и.о. главы администрации Всеволожского района.

**– Почему район делает ставку на развитие промзон? Ведь на вашей территории уже действует немало крупных предприятий: Ford, Nokian Tyres и т. д.**

– Значимость промышленных зон для нашей территории будет только расти с учетом прогнозируемого увеличения численности населения. Сегодня официально в районе зарегистрировано около 300 тыс. человек, еще 200 тыс. человек – население неофициальное, но также пользующееся и ресурсами, и дорожной сетью, и социальными объектами. С учетом стабильного увеличения ввода жилья в эксплуатацию в среднем на 200 тыс. кв. м в год мы ожидаем большой наплыв новых жителей. Между тем основной источник увеличения бюджетных поступлений – налоги, которые платят промышленные предприятия, особенно крупные.

Действительно, в районе достаточно велика площадь действующих промзон, но концентрировать и дальше промышленность в черте или вблизи Всеволожска неразумно. Там уже есть «Кирпичный завод», где можно расширяться на 250-300 га. Но давайте идти дальше! В таких отдаленных поселениях, как Куйвози или Лесколово, есть потенциал для создания промышленных площадок без вреда для экологии – это очень важно. Кроме того, с развитием дорожной сети повышается транспортная доступность этих населенных пунктов. Уже сегодня, с учетом нового Приозерского шоссе, поездка от КАД до Куйвози занимает не более 20 минут. Дальнейшее строительство трассы «Сортавала» положительно скажется на экономике и Приозерского района. В промышленную зону на границе наших муниципальных образований реально подвести газ, обеспечить мощности по электроэнергии и развиваться уже на благо всей Ленинградской области.

Пока для расширения производственных мощностей во Всеволожском районе есть земли, но нет технических условий. К сожалению, до сих пор у нас не было возможности целенаправленно готовить промышленные площадки: с выделением 100-150 га, подведением коммуникаций, межеванием на необходимые участки – то есть, по сути, создавать индустриальные парки. Но мы заинтересованы в том, чтобы все это реализовать на базе района, и до конца лета планируем разработать инвестиционную программу.

Можно было бы направить на создание индустриальных парков свободные бюджетные средства, и это бы вернулось сторицей, но пока бюджетных денег хватает только на строительство садиков и школ.

**– Каковы запасы технических мощностей на территории? Где вы видите наиболее узкие места с точки зрения обеспечения электроэнергией, водой, газом?**

– Для водоснабжения населенных пунктов Всеволожского района используются шесть поверхностных водозаборов и 56 подземных источников. Водозаборы, построенные в 1960-1970-х годах, нуждаются в реконструкции, а износ сетей составляет минимум 50%. С завершением реконструкции комплекса водоочистных сооружений в пос. Кузьмолотовском



**Можно было бы направить на создание индустриальных парков свободные бюджетные средства, и это бы вернулось сторицей, но пока бюджетных денег хватает только на строительство садиков и школ**

и увеличением их суточной мощности до 20 тыс. куб. м станет возможным обеспечить растущие потребности в воде самого Кузьмолотова, а также Мурино и Нового Девятино.

С перегрузкой работают водоочистные сооружения Всеволожска, и потому принято решение об их реконструкции с увеличением суточной мощности до 40 тыс. куб. м.

Технические мощности нашего района (в частности, пропускная способность газораспределительных станций) не позволяют обеспечить централизованное газоснабжение. Трудности в обеспечении природным газом связаны и с отсутствием межпоселковых и подводящих газопроводов – например, в населенных пунктах Куйвозовского сельского поселения, ряде садоводств.

**Сельскохозяйственные земли, включенные (включаемые) в границы населенных пунктов Всеволожского района в 2013-2014 годах, га**

Название поселения	Площадь земель, включаемых в границы населенных пунктов	В том числе под малоэтажное строительство	В том числе под многоэтажное строительство
Агалатовское	580,27	580,27	
Дубровское			
Заневское	466,89	175,17	292,72
Разметеловское	1037,57	399,87	10,94
Куйвозовское	210,4	210,4	
Муринское	157	24,54	0,41
Новодевятикинское			
Романовское	334	292,7	41,3
Сертоловское	28,92	28,92	
Щелковское	16,6		
Юковское	164,7	164,7	

Источник: администрация Всеволожского муниципального района

Не решен вопрос обеспечения электроснабжения по постоянной схеме для новостроек в Мурино. Кабельные линии электропередачи вышли из строя еще в 2007 году, а средств на их замену пока нет.

**– Не секрет, что проблема нехватки мест в дошкольных образовательных учреждениях для Всеволожского района очень актуальна. Что делается для ее решения?**

– Несколько месяцев мы предлагали приоткрыть строительство жилья до ввода в эксплуатацию социальных объектов: школ, детских садов, поликлиник, больниц. Для нас очевидно, что существующая сеть социальных учреждений недостаточна для обслуживания увеличивающегося населения. Пока наше предложение не принято: понятно, что у строительного лобби свои интересы. Тем не менее мы пытаемся изменить ситуацию к лучшему.

Мы ищем участки, компании, готовые построить детские сады в рамках программы «Социальные объекты в обмен на налоги».

В ближайшее время будет выставлено на конкурс строительство пяти детских садов во Всеволожске. Они проектируются за счет районного бюджета, а строиться будут с привлечением средств Ленинградской области и РФ.

Строительство школ – наш следующий этап. Сегодня большая часть школ Всеволожского района (особенно во Всеволожске) уже работает в две смены – без кружков и иных возможностей для дополнительного образования. Поэтому автоматически требуются новые клубы, дома культуры, спортивные школы и т. д. До начала нового учебного года мы впервые за последние годы реконструируем все дошкольные спортивные площадки. Это очень затратно: из районного бюджета выделено почти 60 млн рублей, будем также привлекать инвесторов, которые просто захотят помочь нам.

Для развития сети досуговых учреждений планируем реконструировать и существующие дома культуры, другие объекты, которые остаются в бывших военных городках. Так, в ближайшее время запланирована реконструкция Дома офицеров в Ненимяках, который совсем недавно перешел на наш баланс из ведения Минобороны. К сожалению, бывшие военные объекты передаются очень медленно, причем нередко без земельных участков (либо наоборот – земли без объектов).

**– А каким видит власти Всеволожского района механизм обеспечения территорий комплексного развития лечебными учреждениями?**

– Героическими усилиями мы сумели в конце прошлого года приобрести за 50 млн рублей поликлинику в микрорайоне «Южный». К 1 сентября на площади в 700 кв. м откроется хорошо оснащенная амбулаторная служба. Точно такой же центр мы недавно открывали вместе с губернатором Ленинградской области в Романовке. Убежден: такие амбулатории должны быть в каждом центре поселения (Рахье, Романовке, Куйвози и др.).

**– Проявляют ли застройщики инициативу в создании социальных объектов?**

– В реализуемых сегодня проектах планировки очень много встроено-пристроенных помещений под садики, поликлиники и т. д. В том же Мурино запланированы 15 детских садов по 50 мест каждый. Но это не оптимальный формат: где детям гулять? На парковках? Мы заинтересованы в том, чтобы появлялись отдельно стоящие детские сады и другие социальные объекты, однако вынужденно соглашаемся на другие варианты.

**– Каковы планы развития дорожной сети в районе?**

– Из-за отсутствия качественного выезда из Санкт-Петербурга и въезда в него тормозится развитие и жилищного, и промышленного строительства на нашей территории. С учетом экстремальной транспортной ситуации в Мурино и Новом Девяткино там планируются две дороги в объезд существующей через д. Новая. Масштабное строительство будет

вестись в Янино, и как раз там власти Санкт-Петербурга и Ленобласти совместно планируют строительство станции метро. В Янино было бы очень правильно расширить, кроме того, существующую автодорогу и сделать еще одну дополнительную трассу во Всеволожск в объезд узкого горлышка: пока и на выезде из Санкт-Петербурга через пр. Косыгина, и на въезде приходится стоять в часовой пробке.

Станции метрополитена могут также появиться в районе «МЕГА Дыбенко», пос. Бугры и промзоне д. Новосаратовка.

Необходимо развитие Мурманского шоссе. В объездной автодороге для грузового транспорта нуждается Свердловское поселение.

**Объемы ввода жилья в эксплуатацию во Всеволожском районе, тыс. кв. м**

2012 год	2013 год	2014 год (прогноз)
460	680	более 800

Источник: администрация Всеволожского муниципального района

В развитии дорожной сети необходимо учитывать и земли, передаваемые Ржевским артиллерийским полигоном. Если проложить через полигон 7 км дороги, мы бы связали Кузьмолово и Токсово с Колтушским шоссе.

Обсуждаются два предпроектных решения по строительству линий легкорельсового трамвая через территорию Всеволожского района: от пр. Просвещения до Сертолово и от Ириновского пр. до Всеволожска. Рассматривается также вариант легкорельсовой трамвайной линии между Всеволожском и станцией метро в Кудрово. Одно из серьезных препятствий на пути реализации таких проектов – выбор земельного участка. Очень сложно пройти магистралью, не затронув

интересы собственников земельных участков. Поэтому мое предложение – пустить легкорельсовый трамвай в направленном коридоре линии электропередачи. Сейчас эта идея рассматривается.

**– Говоря о будущих станциях метро в Ленобласти, вы упомянули Новосаратовку. С учетом размещения там многофункционального центра будет ли развиваться там и наземный общественный транспорт?**

– Новосаратовка как место для размещения областного многофункционального областного центра была выбрана из-за своей близости к КАД. И развитие маршрутной сети муниципального транспорта там пока не планируется. Может быть, такие планы появятся с началом развития в Новосаратовке промышленной и торгово-развлекательной части (земля под это предусмотрена). Там планируется в том числе строительство областного автовокзала, который мог бы открыться уже к 2018 году – к чемпионату мира по футболу.

# Константин Тимофеев: «Благодаря КИНЕФ улучшается деловая репутация района»

Татьяна Крамарева / В конце прошлого года лидер экономики Киришского района и один из наиболее крупных игроков регионального рынка нефтепродуктов ООО «КИНЕФ» ввел в эксплуатацию комплекс гидрокрекинга – Завод глубокой переработки нефти (ЗГПН). О том, как повлияет деятельность нового промышленного предприятия на социально-экономическое развитие территории, «Строительному Еженедельнику» рассказал Константин Тимофеев, и.о. главы администрации Киришского района.

**– Константин Алексеевич, что выигрывает район от строительства комплекса гидрокрекинга?**

– Разумеется, тем самым Киришский район в лице ООО «КИНЕФ» укрепляет деловую репутацию и имидж производителя высококачественных нефтепродуктов. Далее, благодаря реализации этого проекта созданы дополнительные высокотехнологичные рабочие места, обеспечивающие достойный уровень оплаты труда. Это приведет к увеличению отчислений в бюджет района, что, в свою очередь, будет способствовать решению социально-экономических задач. Поступление денежных средств в консолидированный бюджет Киришского района от аренды земельного участка, на котором расположен завод, ежегодно превышает 60 млн рублей. Дополнительные поступления отчислений налога на доходы физических

лиц в консолидированный бюджет района с реализацией этого проекта строительства, по прогнозу, составят около 24 млн рублей.

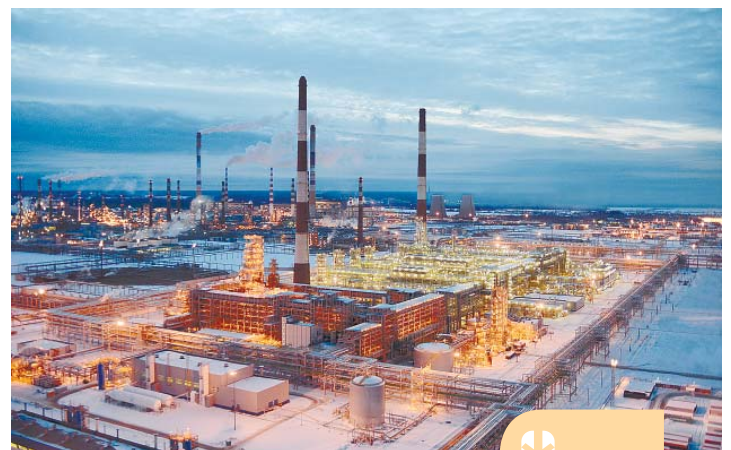
**– Какое участие в проекте приняла администрация района?**

– В 2000 году по распоряжению правительства Ленинградской области администрация Киришского муниципального района предоставила в аренду ООО «Киришинефтеоргсинтез» земельный участок общей площадью 132,8 га под строительство ЗГПН с подъездной автодорогой. Впоследствии было выдано разрешение на строительство, а по его окончании – разрешение на ввод. Все вопросы, связанные с реализацией этого проекта, решались со стороны администрации в соответствии с действующим законодательством в максимально короткие сроки и на взаимовыгодной основе.

Неоднократно проводились совместные совещания для решения технических вопросов. Например, из-за повышения температуры теплоносителя в системе теплоснабжения города (замкнутая система города и предприятия) за счет бюджетных средств реализован проект модернизации распределительной подкачивающей станции. Объем финансирования составил почти 30 млн рублей.

**– В каких еще инвестиционных проектах нуждается район?**

– Общество с ограниченной ответственностью «Киришская сервисная компания» (ООО «КСК») планирует создание на территории промышленной площадки бывшего ФГУП «КБХЗ» индустриального парка «Левобережный». В настоящее время разрабатывается концепция индустриального парка, включая бизнес-план.



Ведется работа по созданию мастер-плана, включая функциональное зонирование территории, проект планировки, концепцию развития инфраструктуры; выполняются экологические изыскания. Статус индустриального парка позволит создать привлекательные условия для прихода инвесторов, обеспечит возможность получения кредитных ресурсов Сбербанка России как для инвесторов, так и для управляющей компании (ООО «КСК»). Администрация района много лет поднимает вопрос о строительстве нового моста через реку Волхов. Единственный в городе Кириши автомобильный мост через реку Волхов находится в крайне неудовлетворительном состоянии, не соответствует современным стандартам и нормативам. Мост рассчитывался на интенсивность движения 400 автомашин в час, тогда как при обследовании еще в 2010 году

была зафиксирована интенсивность движения 600 автомашин в час, в том числе 130 большегрузных. Получено положительное заключение по проекту-сметной документации на строительство автомобильного моста через реку Волхов. Стоимость проекта составит 2,6 млрд рублей.

**– Какие проекты с финансированием из внебюджетных источников планируются к реализации в Киришском районе в ближайшее время?**

– Наиболее крупными объектами инвестиционных вложений в 2014-2016 годах на промышленных предприятиях будут новый комплекс производства высокооктановых компонентов бензина и реконструированная установка гидроочистки дизельного топлива и керосина (оба объекта – на территории ООО «КИНЕФ»). Продолжится реализация мероприятий инвестиционной программы филиала ОАО

Аренда земельного участка ЗГПН приносит бюджету района более 60 млн рублей в год

«ОГК-2» Киришская ГРЭС. Инвестпрограмма нацелена на повышение надежности работы основного оборудования, обеспечение бесперебойного тепло- и энергоснабжения потребителей, расширение спектра системных услуг. Советом депутатов Киришского городского поселения принято решение об участии в муниципально-об- щественном партнерстве в целях создания объекта теплоснабжения (сети) для подключения строящейся жилой группы № 1 и торгово-развлекательного комплекса в микрорайоне Восточный города Кириши. Кроме того, до конца года в районном центре будет введен в эксплуатацию православный храм, построенный за счет средств частного инвестора.



**проект в цифрах**

Годовая мощность комплекса гидрокрекинга – Завода глубокой переработки нефти (ЗГПН) – составляет 4860 тыс. тонн сырья. Благодаря его вводу в эксплуатацию увеличилась глубина переработки нефти, тем самым сократилась доля выработки темных нефтепродуктов. Уже в 2014 году прогнозируется 20-процентный рост объемов производства дизельного топлива на Северо-Западе – до 6 млн тонн.

# Василий Рыжков: «Наша цель – повышение инвестиционной привлекательности района»

**Татьяна Крамарева** / Волосовский район Ленинградской области гордится достижениями в разных сферах. Бренд «Волосовская картошка» известен не только в Ленинградской области, но и за ее пределами. Район – областной лидер по производству молока и зерновых культур. С другой стороны, более 50% районного валового продукта составляет вклад промышленных предприятий. О перспективах социально-экономического развития территории рассказал Василий Рыжков, глава администрации Волосовского района.

## – Василий Васильевич, на чем основана экономическая стабильность Волосовского района?

– Пять лет назад доли оборота потребительского рынка и промышленных предприятий были практически равны. Однако сегодня промышленность обеспечивает почти 50% объема валового продукта территории. Причем за 2013 год стоимость отгруженных товаров собственного производства промышленных предприятий Волосовского района, а также выполненных ими работ и услуг увеличилась на 2,2% – до 3,7 млрд рублей. Важно, что лидеры промышленности нашего района не просто наращивают объемы производства, но и инвестируют в основные фонды, новые технологии, расширяют линейку выпускаемой продукции. Так, в феврале прошлого года завершилась модернизация на заводе по выпуску газобетона российского подразделения датской компании Н+Н.

Не могу не отметить, насколько активно развиваются малые промышленные предприятия: ООО «Шебсервис», ООО «Рокки Бокс Рус» и другие. Например, компания «Рокки Бокс Рус» за прошлый год более чем вдвое увеличила объемы производства мягкой мебели под финским брендом Во-Вох. В декабре начал выпуск продукции завод ООО «Молочная культура». Уже в нынешнем году 180 новых рабочих мест появится в районе благодаря запуску ООО «Кондитерская фабрика «Ленинградская». Объем выпускаемой продукции (глазури, конфет, печенья и шоколада) составит 200 т в месяц.

На втором месте по вкладу в валовый продукт нашего района находится агропромышленный комплекс. Годовой оборот сельскохозяйственной продукции по итогам прошлого года несколько сократился по сравнению с 2012 годом, однако составил внушительную сумму в 1,7 млрд рублей – это 20% в общем объеме отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг Волосовского района.

Мы гордимся тем, что именно в нашем районе под зерновые культуры заняты самые большие площади в масштабах области: в прошлом году засеяно было свыше 7,6 тыс. га. И по объему производства зерна, и по урожайности зерновых в области мы лидируем. Район занимает первое место и по валовому производству молока (86,5 тыс. т).

Поскольку агропромышленный комплекс обеспечивает доходы почти 25% общей численности работающего населения района, для поддержки сельскохозяйственных производителей предусматриваются значительные суммы. В прошлом году из бюджетов разных уровней на эти цели было выделено 465 млн рублей, в том числе 6 млн рублей – из районного бюджета. В нынешнем году сумма из бюджета района будет увеличена до 7 млн рублей.

На мой взгляд, безусловным признанием достижений наших предприятий сельского хозяйства стали награды XXII Международной агропромышленной выставки-ярмарки «Агрорусь-2013», которые получили все участники из Волосовского района.



## – Что в ближайших планах администрации для сохранения тенденции к развитию территории?

– Согласно программе «Устойчивое развитие Волосовского муниципального района Ленинградской области», до 2020 года мы планируем строить и приобретать жилье в семи сельских поселениях, развивать сети водоснабжения и канализации. Предстоит отремонтировать семь сельских домов культуры, а еще пять – построить. Увеличится и число фельдшерско-акушерских пунктов и амбулаторий: они появятся в пос. Калитино, Курс, Сельцо, Каложницы, а также в деревнях Клопицы и Торосово. Принципиальная для нас цель – дальнейшая активная газификация сельских населенных пунктов.

## – Насколько привлекателен ваш район для инвесторов сегодня? И каковы инвестиционные перспективы?

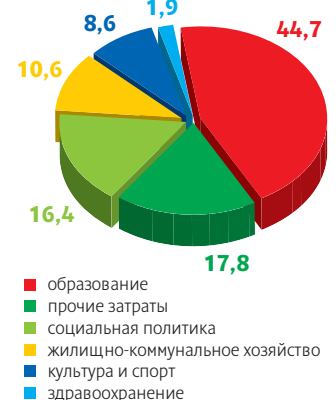
– В 2013 году общий объем инвестиций в основную капитал предприятий нашего района превысил 1,62 млрд рублей. В том числе более 93% инвестиций привлечено в отсутствие софинансирования из бюдже-

та. По моему мнению, важную роль в повышении привлекательности территории для инвесторов играет Концепция социально-экономического развития нашего района до 2020 года. Кроме того, потенциальным инвесторам понятна градостроительная политика, которой придерживаются местные власти: все поселения Волосовского района либо уже разработали, либо заканчивают разработку генеральных планов и правил землепользования и застройки своих территорий.

Сегодня в рамках реализации инвестиционных проектов в районе строятся несколько предприятий: комплекс по выращиванию овощей закрытого грунта в пос. Калитино, завод по производству детского и диетического питания в г. Волосово, предприятие по выпуску мяса и мясопродуктов в деревне Торосово и др. В нынешнем году начнется строительство либо реконструкция еще ряда предприятий.

Как показывает анализ, наша территория обладает существенными конкурентными преимуществами: выгодным расположением с точки зрения логистики,

## Структура расходной части бюджета Волосовского района в 2013 году, %



Источник: администрация Волосовского района

наличием свободных земель, кадровым потенциалом. Кроме того, повышение конкурентоспособности территории в сфере инвестиций мы видим своей основной целью в ближайшее время. Пока, по оценке уровня инвестиционной привлекательности, рассчитанной по критериям инвестиционной стратегии Ленинградской области, Волосовский район входит в четвертую группу из пяти вместе с Волховским, Лужским, Приозерским и Сланцевским муниципальными районами.

## – Что вы оцениваете как наиболее весомые результаты 2013 года в сфере ЖКХ?

– Во-первых, год прошел без сколько-нибудь серьезных сбоев в работе ЖКХ. А во-вторых, появилась реальная возможность выйти на новый уровень коммунальных услуг населению. Чтобы предупредить нештатные ситуации, мы взаимодействовали с ресурсоснабжающими организациями практически круглогодично, ежедневно контролировали работу районного коммунального комплекса в целом. Подготовку к отопительному сезону началась практически сразу после завершения предыдущего – в мае 2013 года, и мы рассчитываем выдержать этот график и в нынешнем году.

Были выполнены работы по реконструкции районных систем теплоснабжения – так, с привлечением средств бюджета и ОАО «Тепловые сети» заменены сети горячего водоснабжения и отопления в дер. Терпилицы, пос. Сумино и Беседа. В деревнях Курковицы и Большая Вруда котельные автоматизированы, а в деревне Рабичи котел со вспомогательным оборудованием заменен на новый. Пока уровень износа теплосетей остается довольно высоким и потери тепловой энергии составляют 14%. Но уже к концу будущего года, с заменой сетей теплоснабжения и строительством новых блок-модульных котельных, мы рассчитываем выйти на нормативный уровень теплопотерь не более 8%.

## Платежи в бюджеты всех уровней на территории Волосовского района в 2013 году

Уровень бюджета	Объем поступлений, млн рублей	Динамика по сравнению с 2012 годом, %
Федеральный	108	748
Региональный	438	128
Муниципальный	274	126

## Динамика налоговых поступлений в Волосовском районе в 2013 году, %

Вид налога	Динамика поступлений по отношению к 2012 году
Налог на землю	+30
Налог на имущество	+16,2
Транспортный налог	+7
Налог на доходы физических лиц	+28,9

Источник: администрация Волосовского района



1, 2 – пос. Бегуницы; 3 – ООО «Кондитерская фабрика «Ленинградская»; 4 – ООО «Щебсервис»

За прошлый год удалось газифицировать южную часть г. Волосово: проложен газопровод протяженностью 2 км, началась централизованная подача природного газа в три многоквартирных дома. Кроме того, за счет местного бюджета выполнены проект газификации Михайловской улицы в пос. Кикерино, проектно-сметная документация по строительству распределительного газопровода по десяти улицам в г. Волосово, что позволит обеспечить природным газом еще 106 индивидуальных жилых домов и девять многоквартирных. К слову, все эти объекты вошли в программу газификации Ленобласти в 2014 году.

**– Как развивается в районе жилищное строительство?**

– Для нас важный показатель правильности политики в этом направлении – результаты участия в программе расселения ветхого и аварийного жилья. Мы были одним из первых муниципалитетов Ленобласти, начавших расселять аварийный фонд. Восемь квартир в новом 24-квартирном жилом доме в пос. Бегуницы получили жильцы аварийного дома в том же населенном пункте. Для реализации программы переселения из аварийного жилья в Бегуницах будет

построено еще два многоквартирных дома. Однако аварийное жилье есть и в других населенных пунктах, и я настойчиво призываю руководство муниципалитетов первого уровня к участию в программе переселения.

**– А каково состояние дорожной сети в пределах вашей территории?**

– В районе более 976 км автомобильных дорог. В прошлом году отре-

монтировано более 140 тыс. кв. м муниципальных дорог за счет района и три участка региональных автомобильных дорог: Гатчина – Ополье, Молосковичи – Кряково и Извара – Черное общей протяженностью 7,4 км. Однако поскольку дороги, требующих ремонта, на нашей территории остается достаточно, начиная с нынешнего года ту часть перечислений от акцизов на нефтепродукты, которая будет поступать в районный бюджет

(10%), решено направлять на формирование дорожных фондов муниципальных образований Волосовского района: на оплату капитального и текущего ремонта автодорог, разработку проектно-сметной документации, а также строительство дорог местного значения. По предварительной оценке, поступления от акцизов в наш бюджет превысят 27,2 млн рублей.

*Продолжение на стр. 26*

**мнение**



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



– За семь лет, что наша компания работает в Волосовском районе, он превратился из чисто сельскохозяйственного в динамично развивающийся промышленный. Инвестиционная политика, проводимая местной администрацией, привлекла в регион множество как российских, так и иностранных производств. Немаловажно, что эти производства не только выгодны региону экономически, но и безопасны с точки зрения экологии. Проводимая политика помогает региону развиваться, ее результаты очевидны. Доля промышленных предприятий в общем обороте всех предприятий района составляет 47%. На начало этого года в промышленном производстве района было занято 910 человек. То, как быстро реализуются здесь инвестиционные проекты, – свидетельство того, как конструктивно взаимодействует администрация района с бизнесом. Благодаря поддержке и сотрудничеству администрации района нам удалось в рекордно короткие сроки – с 2007 по 2008 год – реализовать проектирование и строительство завода в поселке Кикерино. В настоящее время мы тесно сотрудничаем с администрацией, участвуя в социальной жизни и развитии района. В том числе поддерживаем проходящие спортивные мероприятия, в особенности Волосовскую молодежную команду по дуатлону.

# Что нужно знать о готовых перемычках из газобетона?

Развитие технологий строительства диктует рынку материалов новые правила. Материалы должны быть высокого качества, удовлетворять всем современным нормам и упрощать строительство. ООО «Н+Н», российское подразделение международной группы Н+Н International A/S, предлагает оптимальный ответ на эти требования – готовые армированные газобетонные перемычки. В компании уверены, что в самое ближайшее время этот продукт займет прочное место на рынке.

**Они применяются в несущих стенах**

Армированные газобетонные перемычки Н+Н применяются для перекрытия световых, дверных и оконных проемов, а также в несущих стенах зданий и сооружений. Применение этих перемычек значительно сокращает сроки возведения зданий и монтажа. На них можно сразу опирать вышележащие конструкции, такие как пустотные и монолитные плиты перекрытий, а также последующие ряды газобетонных блоков.

**Они не требуют утепления**

Как показывают опытные исследования, перемычки из газобетона обладают рядом особенностей, важных для современного потребителя. По своим физико-механическим характеристикам они идентичны блокам из газобетона, что позволяет возводить наружные стены без какого-либо дополнительного утепления. Для сравнения, перемычки из железобетона или металла в обязательном порядке необходимо утеплять, в противном случае они будут промерзать, принося владельцу массу неприятностей и увеличивая затраты на отопление. К слову, стоимость готовых армированных перемычек из газобетона (для продукции бренда Н+Н это диапазон 870-1400 рублей за погонный метр) не только не превосходит, но даже по отдельным позициям ниже стоимости готовых железобетонных перемычек.

**Они идеально ровные**

Немаловажно и то, что размеры перемычек – толщина

и высота – полностью соответствуют габаритным размерам газобетонных блоков, что позволяет использовать их в любом сочетании. Номенклатурный ряд Н+Н включает армированные изделия длиной 1740, 1990 и 2240 мм. Толщина перемычек для несущих стен – от 200 до 400 мм, для не несущих стен (перегородок) – 100-175 мм. Высота всех перемычек составляет 250 мм. Точность геометрических размеров газобетонных перемычек такая же высокая, как и у санит блоков, что позволяет возводить стены с тонкими клевыми швами. Также у данных изделий нет никаких монтажных петель, которые приходилось бы срезать или углублять в вышележащем ряду блоков.

**Они не требуют опорной подушки**

По сравнению с железобетонными перемычками из автоклавного газобетона имеют меньший вес: он варьируется в диапазоне 89,8-221,2 кг. В случае применения железобетонной перемычки в стенах из газобетона обязательным является устройство моно-

литной опорной подушки в местах опирания ее на стены. В случае же применения газобетонной перемычки такой необходимости нет, перемычку нужно опирать непосредственно на стену из газобетонных блоков.

**Они удобны в доставке**

Производитель предусмотрел доставку перемычек

удобными пакетами, состоящими из одного ряда уложенных вплотную друг к другу и скрепленных упаковочной лентой изделий одного типоразмера. В зависимости от толщины пакет может содержать 2-5 перемычек. «Предлагая рынку армированные газобетонные перемычки, мы последовательно воплощаем философию Н+Н: продавать не просто качественный автоклавный газобетон, но готовое решение по его применению. Мы обеспечиваем техническую поддержку по согласованию и внесению изменений в проектную документацию. Следование нашим прак-

тическим рекомендациям сделает процесс строительства простым, а уровень производственных работ – высоким», – подчеркнули в компании.

**Техническая справка**

Армированные газобетонные перемычки Н+Н обладают несущей способностью 12-18 кН/м (в зависимости от номенклатуры изделий), маркой по плотности D700, по морозостойкости – F50, классом прочности на сжатие В3,5 и коэффициентом теплопроводности в сухом состоянии 0,17.



НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ

Экономика и инвестиции в Волосовском районе



**ВИЗИТКА**

Волосовский район Ленинградской области образован в сентябре 1927 года: в новом районе были объединены 27 сельсоветов бывшей Ленинградской губернии.

Территория была полностью оккупирована и очень пострадала во время Великой Отечественной войны: около 20 тыс. человек были угнаны, 34 деревни полностью сожжены, а в 83 населенных пунктах не осталось ни одного жителя.

В послевоенное время, с 1963 по 1965 годы, Волосовский район входил в состав Кингисеппского сельского района.

В 1984 году 15 сельсоветов района были преобразованы в 14 волостей, в апреле 1996 года Волосовский район стал муниципальным образованием.

В 1999 году поселок городского типа Волосово получил статус города, а в 2004 году еще один поселок городского типа на территории района – Кикерино – преобразован в сельский населенный пункт.

С 2006 года в составе района 15 сельских поселений и одно городское – Волосовское.

Район занимает 15-е место среди 18 муниципальных районов Ленинградской области по численности населения (чуть более 51,4 тыс. человек по состоянию на начало нынешнего года) и 14-е место по площади (2,73 тыс. кв. км).

Волосовский район расположен на юго-западе Ленинградской области, граничит с Ломоносовским, Гатчинским, Сланцевским и Кингисеппским районами.

Волосовский район – областной лидер по производству молока, зерна и картофеля, обладает развитым агропромышленным комплексом. В то же время на территории развивается промышленное производство. Сегодня такие предприятия, как ООО «Н+Н», филиал «Провими-Волосово» ООО «Провими», филиал «Волосовские коммунальные системы» ОАО «Тепловые сети», ООО «Щебсервис», ООО «Рокки Бокс Рус», не просто увеличивают объемы, но и работают над расширением производства, применением новых технологий и новых видов сырья.

**5 июня 17<sup>00</sup>-21<sup>00</sup>** **ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ** театр-фестиваль **БАЛТИЙСКИЙ ДОМ «Горьковская»**

**ПРОГРАММА СЕМИНАРОВ**

**17.00-19.00** ПРЕЗЕНТАЦИИ ОБЪЕКТОВ И УСЛУГ КОМПАНИЙ

**18.00-19.00** «КАК УЛУЧШИТЬ ЖИЛИЩНЫЕ УСЛОВИЯ?»

- Схемы покупки квартиры в новостройке: рассрочка, ипотека, зачет имеющегося жилья
- Ипотека на рынке готового жилья: обзор кредитных программ
- Обмен с доплатой на рынке готового жилья

**18.00-19.00** «ЦЕНЫ НА РЫНКЕ ГОТОВОГО И СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ: ТЕКУЩЕЕ СОСТОЯНИЕ И ПРОГНОЗ»

- Динамика цен на рынке готового жилья Санкт-Петербурга и Ленинградской области
- Рынок строящейся недвижимости в Санкт-Петербурге: сколько стоят и будут стоить квартиры в новых домах
- Ценовая ситуация на рынке недвижимости Ленинградской области
- Прогноз развития ипотечных программ. Процентные ставки: вчера, сегодня, завтра

**19.00-20.00** «РИСКИ ГРАЖДАН ПРИ ПОКУПКЕ ГОТОВОГО И СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ И СПОСОБЫ ИХ СНИЖЕНИЯ»

- Минимизация рисков клиента при покупке квартиры в новом доме
- Риски граждан при участии в долевом строительстве многоквартирных домов на территории Санкт-Петербурга
- Риски при покупке готового жилья, связанные с подготовкой и порядком совершения сделки
- Страхование рисков участников рынка недвижимости

**19.00-20.00** «НОВОСТРОЙКИ ЭКОНОМ-КЛАССА: ОБЗОР ОБЪЕКТОВ, ЦЕНЫ, СХЕМЫ ПОКУПКИ»

- Обзор строящегося жилья эконом-класса на территории Санкт-Петербурга и ближайших пригородов
- Анализ схем приобретения жилья эконом-класса на первичном рынке (рассрочка, зачет имеющегося жилья, ипотека)
- Ключевые моменты сделки долевого участия - как снизить риски?

**19.00-20.00** «РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И МАЛОЗТАЖНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: ОБЗОР РЫНКА, РИСКИ ПРИ ПОКУПКЕ»

- География строительства и ценовой обзор рынка коттеджных поселков
- Таунхаусы и квартиры в загородных жилых комплексах: обзор рынка
- Земельные участки без подряда: обзор рынка, риски при покупке
- Покупка загородной недвижимости: риски и способы их снижения

**20.00-21.00** «ИПОТЕКА: РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ВЫБОРУ КРЕДИТНЫХ ПРОГРАММ»

- Банковские кредитные программы на рынке жилищного строительства
- Риски ипотечного кредитования на рынке строящегося жилья
- Обзор ипотечных программ по приобретению готового жилья в Санкт-Петербурге и Ленинградской области
- Подводные камни при ипотечном кредитовании на рынке готового жилья. Советы заемщику

**20.00-21.00** «ПРАВА И ВОЗМОЖНОСТИ ГРАЖДАН ПО УЧАСТИЮ В ГОСУДАРСТВЕННЫХ ЖИЛИЩНЫХ ПРОГРАММАХ»

- «Жилье работникам бюджетной сферы» - условия и порядок участия в программе
- Аренда квартир у города на условиях коммерческого найма
- Рекомендации по участию в программе «Молодежи - доступное жилье»
- Программа «Развитие долгосрочного жилищного кредитования»: принципы работы и условия участия

**20.00-21.00** «НЕДВИЖИМОСТЬ КАК ИСТОЧНИК ДОХОДА»

- Инвестиции в строящееся жилье: плюсы и минусы
- Апарт-отель как доходная недвижимость
- Сдача жилья в аренду: как заработать больше?
- Как минимизировать риски при инвестировании в недвижимость

**Подробная информация о семинарах: ЖИЛПРОЕКТ.РФ, тел. 32-701-32**

ОРГАНИЗАТОР: БН БЮЛЛЕТЕНЬ НЕДВИЖИМОСТИ | СТРАТЕГИЧЕСКИЕ МЕДИАПАРТНЕРЫ: СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК | АСН ИНФО Агентство строительных новостей

**ВХОД СВОБОДНЫЙ**

**19 мая отметил свой День рождения  
Дмитрий Альгисович Микалаускас,  
первый заместитель председателя  
Комитета по строительству  
Ленинградской области**

**Уважаемый Дмитрий Альгисович!**

Искренне поздравляю Вас с Днем рождения!

Ваша работа в Комитете по строительству Ленинградской области уже увенчалась значительными успехами в решении одной из важных задач в области жилищного строительства – переселения из аварийного и ветхого жилья, а значит, в достижении главной цели – повышения уровня жизни населения Ленинградской области.

Я от души желаю Вам новых профессиональных достижений, взаимопонимания с дорогими Вам людьми, насыщенных приятными событиями будней и оставляющих незабываемые впечатления праздников!

*Вице-губернатор Ленинградской области по строительству Г.И. Богачев*

**Уважаемый Дмитрий Альгисович!**

Примите сердечные поздравления с Днем рождения!

Для нас как представителей строительного сообщества, работающих в Ленинградской области, крайне важен результативный диалог с профильным комитетом. И во многом благодаря Вашему профессионализму и рациональному подходу этот диалог становится все более масштабным.

Желаю Вам покорения новых горизонтов во всех сферах, которые Вам интересны, оптимизма и энергии!

*Президент ЛенОблСоюзСтроя В.В. Еришов*

**Уважаемый  
Дмитрий Альгисович!**  
Примите искренние поздравления  
с Днем рождения!

Будучи первым заместителем председателя Комитета по строительству, одного из важнейших профильных комитетов в правительстве Ленинградской области, Вы курируете реализацию программы переселения из ветхого и аварийного фонда. И в том, что жители аварийных домов в Ленинградской области получают новые квартиры, а сами дома для нужд программы переселения, ранее проблемные, успешно возводятся, велик Ваш личный вклад.

В Вашем лице представители бизнес-сообщества видят профессионала, с которым можно не только решать текущие вопросы, но и выработать стратегические планы развития строительной отрасли в регионе.

От души желаю Вам успеха в воплощении задуманного, крепкого здоровья и благополучия!

**С уважением, генеральный директор ГК «ЦДС»  
М. А. Медведев**



**5 июня**  
**Владислав Иванович ГОЛИКОВ,**  
глава администрации Сосновоборского городского округа Ленинградской области

**14 июня**  
**Анатолий Иванович ДЕНИЩИЦ,**  
генеральный директор ОАО «Газпром газораспределение Ленинградская область»

**20 июня**  
**Владимир Иванович ПЕРЕГУДА,**  
заместитель генерального директора – директор филиала ОАО «Концерн Росэнергоатом» «Ленинградская атомная станция»

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

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ**

*Не забудьте поздравить с Днем рождения!*

**ФОТОСТУДИЯ АСН**

- ФОТОСЪЕМКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ И ДЕЙСТВУЮЩИХ СТРОЙПЛОЩАДОК
- ВЫЕЗДНЫЕ ФОТОСЕССИИ С ОБОРУДОВАНИЕМ
- ЗАКАЗ ФОТООТЧЕТОВ ДЕЛОВЫХ МЕРОПРИЯТИЙ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ
- ФОТОАРХИВЫ ДЕЛОВЫХ МЕРОПРИЯТИЙ
- EVENT-ФОТОСЪЕМКА

[asninfo.ru](http://asninfo.ru) (812) 605-00-50

**hh.ru**  
HeadHunter

Какой банк надежнее?  
**Банк данных заработных плат!**

Всегда актуальная информация по компенсациям и льготам

<http://hh.ru/article/zarplaty>

0+

ЦС | ГРУППА КОМПАНИЙ **15**  
лет  
**ЦДС**

РЕКЛАМА



**МЫ СТРОИМ БУДУЩЕЕ**

[www.cds.spb.ru](http://www.cds.spb.ru) (812) 320-12-00

