



газета выходит при информационной поддержке Администрации Ленинградской области

# СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

www.asninfo.ru

ИЮНЬ  
2014 года



ЛенОблСоюзСтрой

Союз строительных организаций Ленинградской области

## Интервью

Беслан Берсиров, заместитель генерального директора компании «Строительный трест»:

**«В Новоселье мы создаем шоу-рум районного масштаба», стр. 14**



## Круглый стол

О том, как пересадить автомобилистов на общественный транспорт, рассуждали участники заседания круглого стола, организованного Дирекцией по развитию транспортной системы Петербурга и области.

**Между общественным и личным, стр. 22-23**



## ООО «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, ТП, 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 TEREK 860;
  - бурильно-крановую машину БКМ-317А.

Свидетельство СРО о допусках: № 020201-2013-7810500212-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



Общество с ограниченной ответственностью

## АРХИТЕКТУРА

Топографо-геодезические, кадастровые и инженерно-геологические работы на территории Ленинградской области

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

Свидетельство СРО АИИС 01-И-0152-3 от 21.09.2012



## Летний интенсив

Губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко взял под личный контроль подготовку строящихся детских садов к сдаче к началу учебного года. (Подробнее на стр. 5) ➔

LSR ЛСР Базовые

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

**НОВОЕ ОТКРЫТИЕ**

карьер «50 квартал»

(Выборгский р-н, пос. Толоконниково, карьер прямо у М10 «Скандинавия», съезд направо при движении в сторону Выборга)

**ПЕСОК. СКИДКИ\***

\*Подробная информация на сайте www.lsrbase.ru

Управление государственной экспертизы Ленинградской области

Открыт набор в **КАДРОВЫЙ РЕЗЕРВ**

адрес для резюме: [mateuns@loexp.ru](mailto:mateuns@loexp.ru)

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](mailto:info@loexp.ru) / [www.loexp.ru](http://www.loexp.ru)



## ЭКСПЕРТНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ ПРОЕКТОВ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

### Испытательная строительная лаборатория ООО «Сотэкс»

Основана в 2012 году

Испытательная строительная лаборатория ООО «Сотэкс» осуществляет техническое сопровождение, строительный контроль, обследование и геотехнический мониторинг объектов нового строительства. Производит обследование конструктивных элементов зданий и сооружений, железобетонных и металлических конструкций, растворов смесей и их компонентов, древесины, теплоизоляционных материалов и др. Специалисты лаборатории осуществляют комплексное геодезическое сопровождение строительства, определяют содержание выделяемых вредных веществ из строительных материалов, растворов, бетонов и в помещениях при строительстве зданий

Сегодня лаборатория работает с 15 ведущими строительными компаниями Санкт-Петербурга.

**196608, Санкт-Петербург,  
Пушкин, ул. Автомобильная, д. 3, лит. Б**  
Тел./факс: **(812) 406-98-02**  
Моб.: **+7 (921) 586-97-70**  
E-mail: **zadachin@baltros.ru**

Контактное лицо: Задачин Федор Деметьевич – заместитель технического директора ООО «Сотэкс»

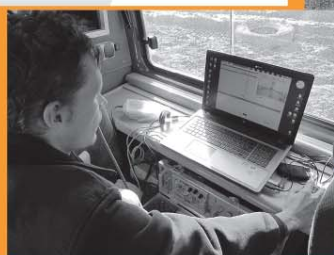
Свидетельство об аттестации № SP 01.01.306131 от 26.12.2013



Определение концентрации выделения вредных веществ из образцов бетона в климатической камере CM 10/40-1000 сФ



Определение прочности бетона



Телевизионная диагностика трубопровода наружной канализации с применением системы телеинспекции Rower

IV Всероссийская научно-практическая конференция  
«САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ В СТРОИТЕЛЬНОМ КОМПЛЕКСЕ:  
ПОВСЕДНЕВНАЯ ПРАКТИКА И ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО»



17 сентября 2014  
Санкт-Петербург,  
Park Inn Пулковская

Открытый диалог  
с представителями власти



Регистрация на конференцию — [sroconf.ru](http://sroconf.ru)

#### 2 июля

**Михаил Иванович МОСКВИН,**  
председатель Комитета государственного строительного надзора  
и государственной экспертизы Ленинградской области

#### 7 июля

**Владимир Борисович КОБЗАРЕНКО,**  
директор СРО НП «Строители Ленинградской области»

#### 15 июля

**Илья Анатольевич ЕРЕМЕНКО,**  
генеральный директор ИСК «Сэтл Сити»

#### 17 июля

**Вячеслав Иванович ТЕРЕНТЬЕВ,**  
генеральный директор ОАО «Водоканал-Инжиниринг»

#### 18 июля

**Евгений Владимирович ДОМРАЧЕВ,**  
главный архитектор Ленинградской области, председатель Комитета  
по архитектуре и градостроительству Ленинградской области

#### 21 июля

**Александр Вадимович БОБИКОВ,**  
генеральный директор  
ОАО «ЛЕНИГРАЖДАНПРОЕКТ»

Не забыть поздравить  
с Днем рождения!

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



## ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ

**Издательство:**  
ООО «Издательство «Регион»

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

**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 Поглова  
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 Саркисан, 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 госучреждениях, в районных  
администрациях и деловых центрах.

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

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

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

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

**Свидетельство ПИ № Ф 77-42248.**  
Выходит еженедельно (специальным  
по отдельному графику).

**Типография:**  
ООО «Парголовская типография»  
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,  
ул. Ломоносова, 113  
Тираж 5000 экземпляров  
Заказ № 89  
Подписано в печать 23.06.2014 в 17:00



**СТРОИТЕЛЬ  
ГОДА**  
Лучшее  
профессиональ-  
ное СМИ  
(лауреат  
2003  
и 2006 гг.)



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



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



**ЗОЛОТЫЙ ГВОЗДЬ**  
Лучшее специализиро-  
ванное СМИ (номинал  
2004–2007 гг.)



**CREDO**  
Лучшее СМИ, освеща-  
ющее российский рынок  
недвижимости (лауреат  
2011 г.)

# Должность как система задач и обязанностей

Дарья Литвинова / Александр Дрозденко дал пресс-конференцию, посвященную двухлетию пребывания на посту губернатора Ленинградской области.

Мы приводим ряд актуальных вопросов, прокомментированных губернатором.

## О поддержке индустриальных парков: «Не за бюджетные деньги»

«Мы рассчитывали подписать соответствующий областной закон перед ПМЭФ-2014. К сожалению, не успели. Он будет принят в ближайшее время, учитывая значимую моральную поддержку этого закона со стороны бизнеса и общественных институтов. Это один из последних необходимых нам законов, которые мы намечали для принятия в 2012 году. Он направлен на создание зон эффективного налогообложения компаний, которые будут инвестировать в Ленинградскую область. Закон будет гибким и учтет как активно развивающиеся районы региона, так и депрессивные.

Мы считаем, что усилия правительства должны быть направлены на предоставление налоговых льгот, а не на вливание прямых бюджетных инвестиций, как, например, это делают в Калужской области. Срок возврата бюджетных инвестиций очень долгий. Бюджетное финансирование предполагается только в трех создаваемых индустриальных парках – в Тосно, Гатчине и пос. Морозова Всеволожского района. Все остальные парки должны создаваться на частные инвестиции».

## Об инвестиционном рейтинге: «Мы где-то посередине»

«По результатам национального рейтинга состояния инвестиционного климата субъектов России, Ленобласть вошла в число лидеров по эффективности институтов для бизнеса. Но мы провалились по критерию «создание условий для регистрации предприятий, получения разрешительной документации». В том числе для целей, связанных с ведением строительства. В Ленобласти срок от момента подачи заявки на выделение земельного участка до выдачи разрешения на строительство составляет почти 180 дней. Мы почти в два раза сократили срок за последние два года (в 2012 году он составлял 340 дней), но нам есть над чем работать. К примеру, в Татарстане этот срок составляет 60 дней. Нам нужна помощь федеральных органов власти – много нареканий к работе Росреестра – и поддержка муниципалитетов – каждый из них имеет свой свод нормативов и правил, связанных с выдачей разрешения на строительство. Но в последнем случае у нас точно есть перспективы для успеха. Совместно с Московской областью мы пролоббировали изменения в федеральное законодательство, касающиеся передачи градостроительных полномочий муниципалитетов на федеральный уровень».

## О будущем и досрочной отставке: «Без тревожных ожиданий»

«У нас нет тревожных ожиданий за наше будущее. Текущие социальные и экономические показатели региона стабильны, это было отмечено на самом высоком уровне. По итогам 2013 года мы заняли 12-е место по социально-экономическим показателям

среди всех регионов Российской Федерации. За четыре месяца текущего года мы поднялись до 8-го места. У нас нет оснований считать, что мы находимся на пороге серьезных политических, экономических или социальных потрясений».

## Об олимпийском отеле в Сочи: «Я был против строительства этого объекта»

«Нам пришлось предпринять героические усилия для того, чтобы этот объект был достроен. В конце 2012 года, когда я получил этот объект «в наследство», мне казалось, что эта задача невыполнима. Пришлось искать компромиссные варианты, поменять подрядчиков и генподрядчиков, но мы выполнили поручения Олимпийского комитета, введя этот отель в эксплуатацию накануне Олимпиады. Сегодня мы завершаем работы по этому объекту, связанные с внутренним обустройством помещений. Дальнейшая его судьба пока под вопросом. Я был единственным вице-губернатором, который голосовал против строительства этого отеля. Я считаю, что это непрофильный объект для Ленинградской области. Отельный бизнесом должны заниматься те, кто умеет извлекать из этого прибыль».

## О главном футбольном стадионе области: «Тосно или Кудрово»

«Нам, безусловно, нужен футбольный стадион в Тосно, лицензированный под требования Футбольной лиги, чтобы наша областная команда могла выступать в первой лиге. Кроме того, Ленобласти нужен центральный стадион, куда могли бы приезжать болельщики со всего региона.

Пока чаша весов склоняется к строительству такого объекта в районе Кудрово. Это наиболее удобно по логистике с учетом планируемой там станции метро.

Министр спорта обещал нам 150 млн рублей, если тосненская команда выйдет в первую лигу. Еще столько же мы выделим из регионального бюджета. У нас есть компромиссный проект стадиона, который обойдется нам в 300 млн рублей. А спонсоры клуба готовы построить рядом со стадионом гостиницу-общепитание и малые тренировочные поля. Кроме того, мы в этом году мы планируем построить 30 открытых площадок при школах и пять крытых ФОКов. Я дал поручение разработать несколько типовых ФОКов. Самый дешевый будет стоить порядка 70 млн рублей, самый дорогой – около 250 млн рублей в зависимости от комплектации».

## О незаконных мигрантах: «Нужна система учета»

«По количеству выдворенных незаконных мигрантов Ленобласть занимает первое место в Российской Федерации. Мы работаем достаточно эффективно, к этой работе подключились наконец муниципалы, дружинники, общественные организации. Сегодня рейды по проверке паспортного режима мигрантов становятся обычным делом, что не может не радовать.



Но это все полумеры.

Мы должны принять закон, согласно которому работодатель несет ответственность за нанятую иностранную рабочую силу. В соответствующей компьютерной программе работодатель указывает количество принимаемых на работу мигрантов, минимальный размер оплаты труда и место их размещения на время работы у работодателя, а также вносит за них депозит в размере, например, трех месячных заработных плат на счет фонда ФМС. Мигрантам ставят временный штамп о регистрации, и работодатель контролирует их нахождение в месте размещения. Ведется учетная система, как в гостинице. Если мигрант уходит от работодателя, то работодатель уведомляет об этом ФМС, и ему возвращают депозит. И дальше ФМС отслеживает его дальнейшую судьбу».

## О трассе «Скандинавия»: «Трасса должна стать платной»

«Меня осуждают, но я считаю, что трасса «Скандинавия» должна стать платной. Я просто рассуждаю как практичный человек. Трасса «Скандинавия» – одна из самых загруженных и аварийно опасных в России. Есть решение Минтранс о выделении средств на реконструкцию первых 50 км трассы и ее расширение до шести полос. Но мы понимаем, что в течение ближайших 3-5 лет этим проблему не решить, потому что лишних средств в бюджете нет. Деньги можно взять у частных инвесторов через ГЧП. Но частник даст деньги только под коммерчески успешный проект. Поэтому хотя бы часть «Скандинавии» на особо опасных участках нужно срочно реконструировать и делать платной. Это наиболее эффективный и быстрый способ решения проблемы. Безусловно, будут предусмотрены бесплатные объезды, и они также будут приведены в нормативное состояние».

## НОВОСТИ

## Пробки исчезнут к 2018 году

Татьяна Кранарева / Строительство объектов транспортной инфраструктуры, проектирование которых уже идет либо завершается сегодня, позволит к 2018 году существенно улучшить дорожную обстановку, заявил Михаил Козьмин, председатель Комитета по дорожному хозяйству Ленинградской области.

Из 26 выездов из Санкт-Петербурга восемь имеют особую важность, причем четыре из них испытывают наибольшие перегрузки летом, в сезон массового выезда петербуржцев на дачи в Ленобласть. Это автодороги Санкт-Петербург – Ручьи (направление – Ломоносовский район), Парголово – Огоньки (направление – Выборгский, Приозерский районы), Дорога жизни (Санкт-Петербург – Морье) и Санкт-Петербург – Колтуши. Наиболее оперативный способ хотя бы частичного снижения напряженности на дорогах летом – это ограничение движения грузового транспорта. С 1 июля по 15 сентября, по словам Михаила Козьмина, такие ограничения будут действовать на 15 автодорог.

Однако наибольшие надежды в областном Комитете по дорожному хозяйству связывают с реализацией ряда проектов по развитию дорожной сети, проектирование по которым уже началось либо близко к завершению. Наиболее серьезным объектом дорожного строительства Михаил Козьмин назвал обход Мурино и Нового Девятино с выходом на автомобильную дорогу Санкт-Петербург – Матокса, где рассматривается вариант подключения к КАД через прокол под телом кольцевой автодороги. По словам Михаила Козьмина, заключение экспертизы по этому проекту будет получено уже в сентябре.

Не менее стратегически важна организация подъезда к Всеволожку в районе Янино. Это предполагает два взаимовыясненных проекта: продолжение и реконструкция автомобильной дороги КАД – Колтуши и вывод движения на дорогу Всеволожск – завод им. Свердлова. Проект прохождения автодороги по территории поселения пока не согласован. Как уточнил Михаил Козьмин, камнем преткновения стало согласование с собственником земель. «Мы ведем переговоры по изменению проекта планировки территории в этой части Янино, но пока безрезультатно», – прокомментировал Михаил Козьмин.

Значимый элемент автомобильных дорог – путепроводы через железнодорожные пути. В Гатчине уже идет подготовка к строительству временного обхода места, где пройдет путепровод. Фактически готова документация по путепроводу во Всеволожске. По словам Михаила Козьмина, на строительство и этого путепровода, и продолжения дороги КАД – Колтуши реально привлечь федеральные средства, что ускорит реализацию этих проектов. Еще два объекта дорожного строительства, имеющие стратегическое значение для улучшения ситуации на дорогах в Ленинградской области, – реконструкция автомобильной дороги Петродворец – Кейкино (5-й – 26-й км), а также дороги через город Сертолово. Последний проект позволит снять проблему транспортной доступности крупного жилого массива в Приморском районе Петербурга – Осиновой Рощи.

# В Луге будут Готовить чемпионов

Ольга Фельдман / Современный ФОК для жителей Лужского района будет построен к концу 2015 года по программе «Газпром – детям». По словам губернатора Ленобласти Александра Дрозденко, современное оснащение будущего спорткомплекса позволит воспитывать настоящих чемпионов. ➔

В ходе рабочего визита в Лужский район Александр Дрозденко заложил первый камень в строительство ФОКа, а также открыл детский сад в Луге и вручил сертификат на строительство жилого дома многодетной семье. В д. Торшковицы Лужского района глава региона принял участие в торжественной церемонии закладки первого камня в строительство животноводческого комплекса ЗАО «Новое время».

## Два в одном

В помещениях средней школы № 5 города Луги (ул. Свободы, 23) открылся детский сад. «На базе неиспользуемых площадей школы открыт детский сад на 100 мест. Реконструкция и модернизация существующих помещений школьных учреждений для размещения дошкольных групп – еще один вариант реализации майских указов президента РФ по ликвидации очередей в детские сады наравне со строительством новых зданий», – отметил Александр Дрозденко.

В 2013 году на проведение капитального ремонта и оснащение групп из областного бюджета в рамках долгосрочной целевой программы «Развитие дошкольного образования в Ленинградской области» было выделено 18,1 млн рублей, в том числе на капитальный ремонт – 15 млн рублей, на оснащение – 3,1 млн рублей. Из муниципального бюджета на благоустройство территории выделено 3,6 млн рублей.

Губернатор пообещал построить на пришкольной территории вместе с компанией «Газпром» современный стадион, а также подарил Лужский абразивный завод за помощь в реконструкции помещений школы.

## Подарки от Газпрома

На Медведском шоссе в Луге к концу 2015 года должен появиться новый ФОК с бассейном, футбольными и баскетбольными полями, залами для занятия хореографией и др. Данный объект будет возведен ООО «Газпром инвестгазификация» по программе «Газпром – детям». Инвестиции в проект составят 500 млн рублей.

Площадь земельного участка составляет 1,5 га. ФОК будет типовым – пять этажей с цоколем, объем чаши бассейна составит 500 куб. м. Общая площадь объекта – 6,6 тыс. кв. м. Сроки строительства – 12–15 месяцев.

Занятия по шести видам спорта будут проходить в современных условиях в новых помещениях.

«До сих пор город Луга, центральный город одного из крупнейших районов



в Луге к концу 2015 года должен появиться новый ФОК с бассейном, футбольными и баскетбольными полями, залами для занятий хореографией и др.

области, не имел своего спорткомплекса. Сегодня мы ликвидируем эту несправедливость. Дети должны заниматься спортом не в приспособленных помещениях, а в специально построенных залах. Уверен, что благодаря Газпрому здесь вырастут не только чемпионы, но и просто здоровые люди, что не менее важно», – подчеркнул губернатор Ленинградской области.

Уже утверждена схема расположения земельного участка и получен кадастровый паспорт. Участок предоставлен в аренду ООО «Газпром инвестгазификация».

Заместитель генерального директора по капитальному строительству и инвестициям компании «Газпром Межрегионгаз», генеральный директор «Газпром Инвестгазификация» Анатолий Еркулов отметил, что Газпром сотрудничает с Ленинградской областью не только в области теплоэнергетики и газификации, но и в социальной сфере: «Для нас очень важно, что мы можем дарить счастье детям и строить для них современные спорткомплексы».

Исполняющий обязанности главы администрации Лужского района Олег Малашенко пообещал собравшимся, что спорткомплекс будет построен в кратчайшие сроки.

После торжественной закладки камня в строительство ФОКа Александр Дрозденко вручил сертификат многодетной семье Марии Лукиной. Сертификат предполагает строительство дома в д. Жельцы Толмачевского городского

поселения. Компания «Газпром» обещает оказать финансовую помощь в строительстве дома. В семье Марии Лукиной семеро детей.

## В режиме «Нового времени»

Также губернатор дал старт строительству животноводческого комплекса ЗАО «Новое время» в д. Торшковицы Дзержинского сельского поселения. Планируется масштабная реконструкция четырех дворов комплекса и строительство двух новых дворов. Общее поголовье комплекса по окончании работ составит 2100 голов.

«В Лужский район весна приходит на две недели раньше, а осень – на две недели позже, чем в большинство районов нашей области. Поэтому аграрные инвестиции в эту землю более чем оправданы. Эти вложения дадут как прирост молока, овощей и картофеля, так и дополнительные рабочие места для местного населения», – отметил Александр Дрозденко.

По мнению губернатора, возрождение «Нового времени» даст новый импульс всему агропромышленному комплексу Лужского района. Результаты развития сельского хозяйства смогут оценить будущие поколения, для которых участники торжественной церемонии заложили капсулу с обращением к лужанам – она будет открыта в 2064 году.

Закончить реконструкцию молочно-товарной фермы ЗАО «Новое время» и ЗАО «Ручьи» планируют летом 2015 года.



Фото: Игорь Белякин



Фото: Игорь Белякин



Фото: Игорь Белякин

# Губернатор пообещал детские сады в Шлиссельбурге, Сертолово и Выборге

**Ольга Фельдман /** Губернатор Ленобласти Александр Дрозденко провел в Сертолово выездное совещание по вопросу срыва сроков строительства нескольких детских садов в регионе. Обсуждалась ситуация с задержкой ввода в эксплуатацию четырех детских садов, строящихся за бюджетный счет.

На совещании обсудили ход строительства детского сада на 140 мест в Сертолово (микрорайон Черная речка), в Выборге на 220 мест и двух дошкольных учреждений в Шлиссельбурге на 55 и 280 мест. Объекты находятся в разной степени готовности, просрочка во вводе составляет до года и более.

Детский сад в Сертолово полностью достроен, но в процессе строительства в проекте были сделаны серьезные изменения, которые влияют на безопасность при вводе объекта в эксплуатацию, и эти корректировки до сих пор не внесены в проектную документацию.

В Выборге готовность детского сада составляет 55%, при этом подрядчик демонстрирует крайне низкие темпы работ и срывает график. Вопрос стоит о смене подрядчика, поскольку детский сад должен быть достроен до конца текущего года, в противном случае регион потеряет софинансирование из федерального бюджета.

Детский сад в Шлиссельбурге на 280 мест находится в высокой степени готовности, но ввод объекта в эксплуатацию упирается в две проблемы – отсутствие тепла и подъездной дороги. На достройку котельной не хватает 3 млн рублей, а для дороги еще не сделана проектная документация. Детский сад на 55 мест готов на 60%, подрядчик отстает от графика.



Строительство детских садов находится на личном контроле у Александра Дрозденко

Губернатор Ленинградской области, получив подробную информацию о причинах задержек от сотрудников местных администраций и представителей подрядчиков, потребовал открыть к 1 сентября

детские сады в Сертолово и Шлиссельбурге, а долгострой в Выборге – не позже декабря текущего года.

Строительство детских садов находится на личном контроле у Александра

Дрозденко и входит в губернаторскую программу «12». «К сожалению, в ряде районов мы отстаем от графика строительства. Сегодня мы проговорили проблемы, наметили сроки для их устранения, определили ответственных. Мы рассчитываем к 1 сентября текущего года ввести детские сады в Сертолово и в Шлиссельбурге. В Выборге мы введем детсад до конца года, за три месяца, оставшихся до начала учебного года, мы введем его объективно не успеваем», – заявил Александр Дрозденко.

По окончании совещания губернатор проинспектировал ход ремонта еще двух детских дошкольных учреждений – садиков № 1 и 2 в городе Сертолово, в недавнем прошлом принадлежавших Министерству обороны. Осмотр объектов показал: первый из них примет юных сертоловцев уже 9 июля, пуск второго намечен на 1 сентября.

«Ремонт, конечно, затянулся, и нас за это сильно критиковали, но с учетом сегодняшних требований группы и подсобные помещения должны быть комфортными, что потребовало дополнительных вложений. Уверен, и дети, и родители оценят качество работ. В Сертолово с учетом нового детского сада в микрорайоне Черная речка не будет очереди в детские сады», – прокомментировал Александр Дрозденко.

## Гатчина ликвидирует очередь в дошкольные учреждения

**Ольга Фельдман /** В День защиты детей, 1 июня, в Гатчине открылся новый детский сад.



Губернатор Ленобласти Александр Дрозденко похвалил администрацию Гатчинского района за активную работу по решению проблемы ликвидации очереди в детские сады на территории района. Генеральный директор ЗАО «Гатчинский комбикормовый завод» Николай Чистяков, присутствовавший на церемонии

открытия, пообещал к 1 июня будущего года подарить детскому саду белый рояль. Александр Дрозденко отметил, что не только дети, но и взрослые также должны быть обеспечены качественными социальными услугами. Поэтому к 2016 году неподалеку от открытого сегодня детского сада будет построена



современная поликлиника. Решение об этом губернатор принял после посещения офиса врачей общей практики гатчинского микрорайона Аэродром. «В таких условиях ни работать, ни лечиться нельзя. Надо строить новое здание, параллельно решая вопрос с жильем для врачей», – резюмировал губернатор.

## «Главстройкомплекс» наградил юных дизайнеров



**Ольга Фельдман /** Состоялось подведение итогов детского конкурса на лучшее оформление фасада детского сада, организованного компанией «Главстройкомплекс». Проекты-победители украсят фасад детского сада в новом жилом квартале «Радужный», который компания реализует во Всеволожске.

слали маленькие жители Петербурга, Всеволожска и города Сосновый Бор. Авторитетное жюри во главе с Николаем Пасядой выбрало 10 финалистов. В тройку победителей вошли проекты Протасовой Александры (7 лет), Путиловой Яны (9 лет) и Пономарева Александра (9 лет). Работы победителей будут использованы в качестве эскизов при отделке фасада детского сада. Всех финалистов наградили памятными подарками. Еще один приз – от известных петербургских журналистов – был вручен автору самой неожиданной и свежей визуальной идеи – 8-летней Дарье Мищенко из Всеволожска.

Конкурс проходил с 12 по 30 мая текущего года. В нем принимали участие дети 5-11 лет. По словам генерального директора компании «Главстройкомплекс» Николая Пасяды, выбор был трудным – всего на конкурс было представлено более 80 работ. Работы при-

### МНЕНИЕ



**Татьяна Бездетко, депутат Законодательного собрания Ленинградской области:**

– В микрорайоне Аэродром в Гатчине сейчас строятся еще три детских сада. Это значит, что очередь в дошкольные учреждения в районе будет ликвидирована. Теперь предстоит решать другую проблему – строительство школ.



**Николай Чистяков, генеральный директор ЗАО «Гатчинский комбикормовый завод»:**

– Мы посадим на территории детского сада 15 деревьев, сегодня это наш подарок. Кроме того, нам как застройщикам никуда не деться от пожизненной гарантии, и поэтому мы берем над этим детским садом шефство и готовы оказывать сильную помощь в дальнейшем.

**АСИ** ИНФО  
Агентство стратегических новостей

НОВОСТИ

### Normann построит комплекс «Десяткино 2.0»

Строительная компания Normann с помощью онлайн-голосования в соцсетях выбрала название для своего нового проекта, сообщает [asinfo.ru](http://asinfo.ru) со ссылкой на пресс-службу компании. Большинство голосов было отдано за название «Десяткино 2.0». Новый жилой комплекс будет построен во Всеволожском районе Петербурга неподалеку от ЖК «Десяткино». Три корпуса многоквартирных жилых домов высотой 16-18 этажей со встроенными нежилыми помещениями будут возводиться в два этапа. Функциональное зонирование территории ЖК «Десяткино 2.0» предполагает изолирование жилой зоны от проезжей части и организацию пространства для отдыха и занятий спортом для жителей. Также запланировано устройство пешеходных дорожек, спортивных и детских площадок, озеленение. Доминантой жилого комплекса станет круговая площадь с часами, расположенная между тремя корпусами.

### «ЦДС» построит в Буграх 450 тыс. кв. м жилья

Группа компаний «ЦДС» сообщила о начале реализации масштабного проекта комплексного освоения территории – ЖК «Новые горизонты», передает [asinfo.ru](http://asinfo.ru). Новый жилой комплекс будет возведен в пригороде Петербурга – пос. Бугры. На данный момент ГК «ЦДС» получено разрешение на строительство. Старт реализации проекта намечен на 30 июня.

Согласно сообщению, проект ЖК «Новые горизонты» предусматривает строительство домов общей площадью квартир более 450 тыс. кв. м. Все жилые дома будут построены в едином архитектурном стиле по кирпично-монолитной технологии. Помимо жилых корпусов в рамках развития квартала будут построены значимые элементы инфраструктуры: среднеобразовательная школа и три детских сада на 775 мест, подземные паркинги и зоны гостевых парковок. В первой очереди строительства ЖК «Новые горизонты» будет возведен разноуровневый жилой дом от 13 до 18 этажей, состоящий из четырех секций. В корпусе разместятся 914 квартир общей площадью свыше 33 тыс. кв. м.

### В Гатчине открыт новый логистический комплекс ГК «Галактика»

В Гатчине открылся инновационный логистический комплекс группы компаний «Галактика», пишет [asinfo.ru](http://asinfo.ru) со ссылкой на пресс-службу правительства Ленинградской области. Этот полуавтоматический склад – передовой логистический объект в своем классе – рассчитан на хранение 8 тыс. тонн и пропускную способность 640 тонн продукции в сутки. Проект создания логистического комплекса реализуется с 2012 года с применением новейших технологий и передового оборудования. Помещение склада площадью 5 тыс. кв. м было построено за девять месяцев. Инвестиции в создание логистического центра превышают 300 млн рублей. Группа компаний «Галактика» – один из крупнейших производителей молочной продукции в регионе.

# Лодейнопольцам – ледовую арену

**Ольга Фельдман** / В ходе рабочей поездки в Лодейнопольский район губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко открыл крытую хоккейную площадку с искусственным льдом «Форвард».

Строительство новой ледовой арены (ул. Свердлова, 2а, во дворе школы № 1) началось в 2012 году и осуществлялось в рамках долгосрочной целевой программы «Развитие объектов физической культуры и спорта в Ленинградской области на 2012-2016 годы». Объем финансирования составил 203,5 млн рублей из бюджета Ленинградской области и 8,9 млн рублей из местного бюджета. Единоразовная пропускная способность ледовой арены – 25 человек, количество посадочных мест – 206.

Во время торжественной церемонии открытия арены Александр Дрозденко выразил надежду, что появление современной ледовой арены обеспечит благоприятные условия для занятий хоккеем, проведения соревнований и тренировок, позволит увеличить количество занимающихся хоккеем в Ленинградской области. На базе этой арены будут организованы занятия хоккейного клуба «Форвард», а также юных хоккеистов из других районов области. «Желаю также, чтобы на этом льду в Лодейном Поле развивался не только хоккей, но также фигурное катание и шорт-трек», – заявил Александр Дрозденко.

По словам губернатора, правительство региона поставило задачу строить в различных районах области крытые спортивные комплексы в зависимости от профиля спортивных команд, в том числе футбольные, волейбольные, ледовые и плавательные.

После церемонии открытия на ледовой арене состоялся первый матч с участием детских команд «Викинг» (Гатчина) и «Форвард» (Лодейное Поле). Александр Дрозденко воспользовался почетным правом вбросить шайбу на лед.

Завершая рабочую поездку в Лодейнопольский район, губернатор заехал в гости к многодетной семье Чистяковых, кото-



Новую арену «обкатали» юные хоккеисты

рым недавно была выделена трехкомнатная квартира.

Решение предоставить семье Анны Чистяковой жилье Александр Дрозденко принял в ходе личного приема граждан в марте этого года. Мать 10-летней дочки и родившихся в декабре 2013 года трех сыновей вместе с детьми зарегистрирована в квартире ее родителей, где проживают еще три человека. Семье выплачены все полагающиеся социальные пособия по рождению детей, однако увеличение количества иждивенцев в семье не позволяет матери-одиночке на данный момент работать и оплачивать съемное жилье.

Решение главы региона связано с тем, что в Ленинградской области семьям, где с 1 января 2014 года родились или усыновлены тройни, вручаются сертификаты на жилье. Нововведение принято в рамках объявленного в регионе Года детства.

Семьям, в которых с 1 января 2014 года родились или усыновлены (в возрасте до шести месяцев) одновременно трое детей, вручается сертификат на приобретение жилья. Сертификат действителен в течение трех лет. Приобретаемое жилье должно находиться на территории Ленинградской области, быть пригодным для постоянного проживания и отвечать установленным санитарным нормам и техническим требованиям, свободно от обременений.

В отдельных случаях, если тройняшки родились раньше 1 января 2014 года и семья находится в сложной ситуации, как в случае с семьей Чистяковых, принимается индивидуальное решение.

Кроме того, администрация Лодейнопольского района выделила семье деньги для оплаты услуг няни для детей в течение полугодия, отметив, что это первая рожденная тройня в районе за последние 125 лет.

## В Колпино дан старт ЖК «Юттери»

**Ольга Фельдман** / Состоялась закладка первой строительной плиты в ЖК «Юттери», возводителем компании «Ленстройтрест» в Колпино (на пересечении Лагерного шоссе и Понтоной ул.).

Первая очередь «Юттери», сдать которую компания обещает конце 2015 года, будет включать в себя два жилых дома из четырех надземных этажей плюс одного мандсардного. В первом доме расположатся 125 квартир общей площадью 5 тыс. кв. м, во втором – 265 квартир площадью 11 тыс. кв. м.

Весь проект рассчитан до 2017 года и предполагает также строительство детского сада и школы. Инвестиции в проект составят 5,5 млрд рублей. По словам генерального директора компании «Ленстройтрест» Александра Лелина, проект полно-



Первая, но не последняя плита в ЖК «Юттери»

стью соответствует современным градостроительным нормативам. «В проекте, приступить к которому мы планировали еще два года назад, мы даже предугадали поселения, которые сегодня высказы-

вает администрация города. Так, вице-губернатор по строительству Петербурга Марат Оганесян недавно заявил о том, что пригородные районы должны застраиваться домами высотой не более 4-5 этажей».

По словам Александра Лелина, компания «Ленстройтрест» хочет продолжить строительство в этом районе Колпино и сейчас проводит совместную работу с администрацией поселка им. Тельмана по внесению поправок в генплан о развитии данной территории. По словам руководителя проекта «Юттери» Дениса Заседателева, отличительная черта «Юттери» в том, что движение транспорта через квартал практически отсутствует. А проехать во дворы могут только машины «скорой» и спецтранспорт. «Коммерческие помещения в «Юттери» мы не будем продавать, а сдадим в аренду», – заявил Денис Заседателев. – Таким образом, мы сможем регулировать гармоничное насыщение квартала сферой услуг. Уверен, мы сможем обеспечить жителям квартала и семейного врача, и солидного продуктового ретейлера».

# Ленобласть решила не ждать федеральный закон о ГЧП

**Татьяна Крамарева** / «Мы уже давно ожидаем федеральный закон о ГЧП. Мое мнение – наш региональный закон абсолютно справедливый, и его надо принимать», – этими словами губернатор Александр Дрозденко подытожил обсуждение в региональном правительстве проекта закона об участии Ленинградской области в государственно-частных партнерствах. ➔

Одобрение законопроекта, отметил Максим Кисельников, первый заместитель председателя Комитета экономического развития и инвестиционной деятельности Ленобласти, обеспечит условия и создаст правовые возможности для привлечения частных инвестиций в создание объектов публичной инфраструктуры региона. По оценке комитета, в Ленинградской области требуется построить либо реконструировать более 600 таких объектов общей стоимостью свыше 200 млрд рублей. «Очевидно, что финансирование всех этих объектов из бюджета невозможно. Для решения проблем необходимо привлекать частные инвестиции в формате государственно-частного партнерства (ГЧП), и закон направлен непосредственно на создание условий и правовых возможностей для осуществления таких инвестиций», – подчеркнул Максим Кисельников.

## Три пути

Действующее законодательство позволяет создавать объекты публичной инфраструктуры тремя путями: в рамках государственной контрактной системы (по 44-ФЗ), через концессионное соглашение (по 115-ФЗ), а также в соответствии с действующим областным законом № 78-оз «О государственно-частных партнерствах». Однако положения 44-ФЗ, напомнил Максим Кисельников, предусматривают финансирование объекта в полном объеме на начальной стадии контракта (за исключением контрактов жизненного цикла), что неприемлемо в условиях дефицита бюджета Ленобласти.

Концессия – вполне работоспособная модель ГЧП, но имеет ряд существенных минусов. «В частности, объект, создаваемый или реконструируемый в рамках концессионного соглашения, всегда остается в собственности субъекта. Следовательно, инвестор, который расходует средства на создание объекта и передает его в собственность субъекта, не имеет возможности передавать данное имущество в залог, а значит, не имеет возможности привлекать кредиты на выгодных условиях», – уточнил Максим Кисельников.

Что же касается действующего областного закона о ГЧП, он, заявил господин Кисельников, «не был работоспособным в момент создания в силу того, что недостаточно четко был прописан понятийный аппарат, происходило смещение понятий». Более того, с 2011 года, когда был принят 78-оз, и в федеральные, и в региональные законы были внесены существенные поправки, и сегодня ряд положений 78-оз противоречит действующему законодательству.

«В новом законе о ГЧП мы предлагаем, во-первых, определить четкий и ясный понятийный аппарат, который исключает конфликт с другими правовыми актами, действующими на территории Ленобласти и РФ. Во-вторых, закон регламентирует процедуры, связанные с подготовитель-

ной работой по заключению соглашения о ГЧП и его последующему исполнению. В-третьих, проект предусматривает возможность рассмотрения инициативы не только публичного партнера, но и потенциального инвестора при создании объекта на принципах ГЧП. Кроме того, закон дает возможность участвовать в ГЧП государственным унитарным предприятиям, госучреждениям и хозяйственным обществам, находящимся более чем на 50% в собственности Ленобласти, как публичному партнеру», – прокомментировал Максим Кисельников.

**Александр Дрозденко: «Мы уже давно ожидаем федеральный закон о ГЧП. Мое мнение – наш региональный закон абсолютно справедливый, и его надо принимать»**

Международном экономическом форуме в Петербурге также были заключены соглашения о взаимодействии со Сбербанком и Газпромбанком. Причем сотрудничество по вопросам ГЧП предусматривается в плане не только финансирования соответствующих проектов, но и методологической помощи.

## Восемь моделей

Представление законопроекта в правительстве Ленинградской области вызвало многочисленные вопросы. Например, о возможности участия в качестве публичного партнера для МУПов. Реальность такого партнерства будет рассмотрена региональными властями, в то же время законопроект не запрещает муниципалитетам работать в режиме ГЧП.

Прозвучал также вопрос о том, что будет представлять собой уполномоченный орган по вопросам ГЧП. В ответ Максим Кисельников сообщил, что эти функции будут возложены на областной Комитет экономического развития и инвестиционной деятельности. «Отдел развития ГЧП

у нас уже существует – он и отвечает за разработку этого законопроекта. Сейчас отдел готовит технико-экономические обоснования реализации проектов ГЧП, которые уже рассматриваются в Ленобласти. В частности, это работа, связанная с реабилитационным центром в городе Коммунар», – прокомментировал представитель комитета.

## Замечания от РСПП

Серьезные замечания высказал Валерий Израйлит, президент регионального отделения Российского союза промышленников и предпринимателей (РСПП), председатель совета директоров ОАО «Компания Усть-Луга». Соглашение о ГЧП, отметил он, представляет собой договор между двумя субъектами: публичным партнером и частным партнером. Однако предлагаемый законопроект не обсуждался на площадке РСПП, и представители бизнеса – того самого частного партнера – к участию в деятельности рабочей группы не приглашались. «Обсуждение подобного закона на площадке РСПП позволило бы, на мой взгляд, не только внести конструктивные предложения, дающие бизнесу возможность более активно участвовать в реализации положений закона на практике, но и разделить ответственность с правительством за их реализацию», – подчеркнул Владимир Израйлит.

В результате правительство Ленобласти одобрило предложенную редакцию закона о ГЧП, оговорив необходимость, во-первых, обсуждения документа до внесения его в областной парламент на площадке РСПП и, во-вторых, внесения предложений бизнес-сообщества для рассмотрения в первом чтении законопроекта.

## цифра

более 200

млрд рублей – оценочная стоимость необходимых Ленобласти объектов публичной инфраструктуры

## НОВОСТИ

➔ **Международное рейтинговое агентство Fitch Ratings** повысило долгосрочные рейтинги Ленинградской области в иностранной и национальной валюте с уровня BB+ до BBV-, национальный долгосрочный рейтинг – с уровня AA(rus) до AA+(rus) и краткосрочный рейтинг в иностранной валюте с уровня B до F3. Прогноз по рейтингам – стабильный. По словам губернатора Ленинградской области Александра Дрозденко,

на фоне понижения аналогичного рейтинга для многих регионов, банков и акционерных обществ для Ленинградской области это весьма знаковое событие. «По моему мнению, это произошло по нескольким причинам – во-первых, за I квартал текущего года мы показали профицитный бюджет, во-вторых, выполнили все свои социальные обязательства, а также, согласно опросам населения, было отмечено, что политическая и управленческая ситуация

в регионе стабильна. Все это в совокупности повлияло на повышение рейтинга. Сегодня наш регион в глазах и российского правительства, и международного сообщества приобрел статус устойчивого», – отметил Александр Дрозденко.

➔ **Глава Федерального дорожного агентства Роман Старовойт** проинспектировал ход строительства участков автомобильной дороги А-121 от Петербурга через Приозерск, Сорталу

до Петрозаводска, сообщает пресс-служба Росавтодора. Инспекции подверглись четвертая и пятая очереди строительства. «Я рад отметить, – заявил Роман Старовойт, – что подрядчик выполняет работы со значительным опережением плановых сроков и при этом очень высоким качеством». По заверениям генерального подрядчика – дорожно-строительной фирмы «ВАД», открытие рабочего движения на 17-километровом участке

четвертой очереди можно ожидать уже к октябрю 2014 года, что на три года раньше проектных сроков. В настоящий момент на объекте полным ходом идет возведение эстакады над железнодорожной веткой, переезд через которую до сих пор сильно тормозит транспортный поток. В 2016 году обещают открыть движение до пос. Лосево на пятой очереди протяженностью 22 км. Таким образом, самый загруженный на сегодняшний день участок трассы скоро

будет иметь по две полосы в каждом направлении, разделенных бетонным ограждением, несколько эстакад и путепроводов. Роман Старовойт озвучил и планы по долгожданной реконструкции трассы «Скандинавия»: «Принято решение о начале реконструкции первого этапа. Сейчас идут подготовительные работы по выносу коммуникаций и освобождению земельных участков. Непосредственно дорожные работы начнутся в следующем году».

# Михаил Москвин:

## «Нам придется искать новые механизмы привлечения инвесторов»

**Татьяна Крамарева /** После вступления в силу 136-ФЗ, по которому полномочия сельских поселений в сфере строительства и градостроительства переданы на районный уровень, с организационными сложностями столкнутся преимущественно два района Ленинградской области – Тосненский и Ломоносовский, полагает Михаил Москвин, председатель областного Комитета государственного строительного надзора и экспертизы. ➤

– Михаил Иванович, какова реакция районов Ленобласти на решение федерального законодателя о перераспределении полномочий муниципалитетов в строительстве и утверждении документов территориального планирования?

– Действительно, полномочия сельских поселений в части строительной и градостроительной деятельности с 27 мая переданы администрациям районов. Это достаточно ожидаемое решение федерального законодателя, поскольку проекты таких законов разрабатывались в разных субъектах РФ, в том числе в Ленинградской области. Об эффективности такого перераспределения полномочий говорить пока рано, но можно утверждать, что муниципальные районы к расширению сферы ответственности преимущественно готовы. Практически все они в свое время выполняли полномочия по архитектуре, к тому же, большинство сельских поселений еще до принятия 136-ФЗ воспользовались своим правом передать эти полномочия в муниципалитеты второго уровня. Так что особых коллизий не предвидится. Да, ощутимо прибавится работы у администрации Всеволожского района в связи с массовым жилищным строительством в Новодевяткинском, Муринском, Заневском сельских поселениях. Однако организационные сложности все же более вероятны в Тосненском и Ломоносовском районах, где ранее все сельские поселения исполняли эти полномочия самостоятельно.

– Неужели Муринское, Новодевяткинское, Заневское поселения с готовностью передают свои полномочия?

– Готовы или не готовы к изменениям местные власти – значения в данном случае не имеет: это требования федерального законодательства, которые муниципалитеты не могут не исполнить.

– Каковы основные идеи регионального законопроекта, передающего полномочия в сфере строительства и градостроительства на уровень субъекта Федерации, и насколько велика вероятность того, что он будет принят?

– Возможность принятия такого регионального закона появилась после вступления в силу 136-ФЗ. Мы предлагаем передать в ведение правительства Ленинградской области (в законе не оговаривается конкретный орган исполнительной власти) полномочия по выдаче разрешений на строительство / ввод в эксплуатацию объектов, для которых необходима экспертиза проектной документации. Что касается документов территориального планирования, проектом предусматривается, что субъект РФ берет на себя их утверждение, тогда как разрабатывают эти документы по-прежнему муниципальные образования. При таком распределении полномочий, с одной стороны, местные власти будут по-прежнему принимать активное участие в этой деятельности, а с другой стороны, утверждение



### У администрации Всеволожского района работы ощутимо прибавится в связи с массовым жилищным строительством в Новом Девяткино, Мурино, Кудрово

документов территориального планирования станет более взвешенным. Мы получаем много жалоб по поводу строительства в зонах ИЖС многоквартирных домов. Утверждение документов территориального планирования на уровне субъекта Федерации позволит свести риски появления подобных объектов к нулю.

– Год назад вместе с вице-губернатором Ленинградской области по строительству вы осматривали подобные объекты во Всеволожском районе. Стало ли их больше? Как решаются проблемы в связи с их строительством?

– Фактов новых незаконно построенных многоквартирных домов на землях ИЖС не выявлено, жалоб от граждан нет. Но те объекты, по которым мы ездили, к сожалению, уже нигде не денутся. Потому что разрешительные документы были выданы органами местного самоуправления в соответствии с законодательством, действовавшим на тот момент, а закон обратной силы не имеет.

Поскольку жалоб в связи с уже построенными на землях ИЖС многоквартирными домами стало меньше, видимо, жители соседних домов как-то примирились

с покупателями этого нового жилья, а сами покупатели, очевидно, находят способы оформить право собственности.

– Насколько решение вопросов с проблемными объектами долевого строительства перешло от ручного управления к более плановому с учетом последних законодательных новшеств?

– К сожалению, плановым и структурированным оно быть не может, поскольку каждый объект – со своими проблемами.

– Достаточно ли у вас правовых механизмов для поиска выхода в каждой ситуации?

– Ранее областной закон (№ 107-оз), принятый в 2013 году, регламентировал возможность предоставления земельного участка инвестору, достроившему проблемный объект. Однако поправки в Земельный кодекс, также вступившие в силу в конце мая, вывели этот механизм за рамки правового поля. Как следствие, нам придется разрабатывать поправки в 107-оз и искать другие возможности привлечения инвесторов к достройке проблемных объектов.

Сегодня нет решения по двум проблемным объектам – это жилой дом на ул. Генерала Кныша, 17, в Гатчине (первоначально заказчиком-застройщиком выступало ЗАО «Управление механизации № 276») и бывший объект ЗАО «Рос-Регионы» в Шлиссельбурге, где все квартиры проданы, объект не достроен, и потому нужны дополнительные источники финансирования. На остальных проблемных объектах долевого строительства где-то уже определены механизмы достройки, а где-то она уже началась. Например, активно достраивает жилой дом в пос. им. Тельмана компания «Квартал 17А», хотя там не было никакой возможности найти активы внутри объекта. Компания «Лидер Групп» работает на площадке бывшего объекта ООО «ПСФ «КитежСтрой» в Новом Девяткино: там около 300 обманутых дольщиков, и дом будет введен в эксплуатацию уже нынешним летом.

– А чем вызваны дополнительные сложности на объектах в Гатчине и Шлиссельбурге?

– Прежде всего, тем, что объекты находятся в процедуре банкротства. Найти решение на этой стадии вообще практически невозможно. Объекты надо выводить из процедуры банкротства, передавать специально созданным жилищно-строительным кооперативам. Однако при передаче в ЖКС на расчетный счет арбитражного суда требуется внести значительные суммы для погашения долгов кредиторам первой, второй очереди. А по объекту на ул. Генерала Кныша конкурсный управляющий пока даже не представил в арбитражный суд необходимый пакет документов, чтобы можно было инициировать вывод объекта из процедуры банкротства.

В отношении объекта в Шлиссельбурге, наоборот, недавно объявлено очередное банкротство. Часть граждан отказалась от квартир, переведя свои требования в разряд финансовых. Увидев, что объект может быть достроен, и понимая, что квартиры они уже не получат, четыре гражданина написали заявление о введении процедуры банкротства и полностью сломали разработанную схему достройки объекта.

– Какие нарушения преимущественно выявляют специалисты Комитета госстройнадзора в последнее время?

– Некоторые компании, понимая, что скоро получат разрешение на строительство, начинают работы без него. Достаточно много выявляем нарушений и в части долевого строительства, и в части нарушения технических регламентов. Проводим проверки, оформляем протоколы – обычная работа. Если брать по сумме выставленных штрафов, то это практически объемы 2013 года: штрафов стало меньше с точки зрения строительного надзора, но больше с точки зрения долевого строительства, поскольку соответствующие надзорные полномочия полностью перешли к нам только в сентябре прошлого года.

Фото: Нина Иванова



Фото: Нина Иванова



Grona Lund – это среднеэтажный проект в шесть этажей с небольшой плотностью застройки

# Территория с потенциалом

**Екатерина Костина** / Одной из крупных территорий, на которой разворачивается бурное жилищное строительство, является массив Прищегловский, расположенный во Всеволожском районе, между Дорогой жизни и Колтушским шоссе. Здесь формируется зона преимущественно малоэтажной застройки с комфортными условиями проживания. ➔

Общая площадь Прищегловского массива, предназначенного под жилищное строительство, составляет около 80 га. Территория представляет собой бывшие сельхозугодия и очень популярна среди застройщиков. В этом месте о своих проектах уже заявили такие компании, как NCC, «Стройальянс», «Балтийский Монолит», «Главстройкомплекс» и многие другие.

По словам экспертов, активная застройка Всеволожска и прилегающего к нему района является очень положительной тенденцией и для покупателей, и для застройщиков, и для региона в целом. «Создаются объекты инфраструктуры, новые дороги, инженерные и социальные объекты – детские сады и школы, дефицитом которых страдает не только Ленобласть, но и Санкт-Петербург. Конкуренция между строительными компаниями в этом районе существует, но спрос высокий, поэтому можно сказать, что девелоперы могут в каких-то аспектах сотрудничать друг с другом, в частности в строительстве тех самых дорогостоящих социальных объектов, оптимизируя свою расходную часть и повышая общий престиж проживания в том или ином микрорайоне», – прокомментировала ситуацию Светлана Петрова, руководитель отдела по работе с недвижимостью ГК «Балтийский Монолит».

Среди главных достоинств данной локации эксперты называют благоприятную экологию и отсутствие вредных предприятий и промышленного производства, а также удобное транспортное сообщение: удаленность от КАД – 10 минут, «Мега Дыбенко» – 15 минут, аэропорта Пулково – 30 минут, 40 минут до центра города (площадь Александра Невского). Шаговая доступность до нескольких ж/д станций – Мельничный ручей, Всеволожская и др. По территории Всеволожска, в том числе до вокзала, – полная обеспеченность городским транспортом (автобусы, маршрутные такси).

## Шведский комфорт

В настоящее время на данной территории в активной стадии строительства находится жилой комплекс шведской компании NCC – Grona Lund («Зеленая роща»). Площадь участка, отведенного для реализации данного проекта, занима-

ет 20 га. Объект расположен на 11-м км Дороги жизни, в 7 км от границы Санкт-Петербурга, недалеко от пос. Румболово.

Как рассказали в компании NCC, строительство жилого комплекса Grona Lund началось в июле 2013 года. «Символично, что весь проект поделен на четыре части – Березовую, Дубовую, Рябиновую и Ясеневую роши. Сейчас активно возводится первая очередь («Березовая роща») – два дома уже подведены под крышу, ведутся фасадные работы. Первая очередь объекта будет введена в эксплуатацию в 2015 году, а реализация всего проекта рассчитана до 2020 года. Получено разрешение на строительство четырех очередей проекта («Березовая роши»), – прокомментировали специалисты компании NCC.

По их словам, Grona Lund – это среднеэтажный проект в шесть этажей с небольшой плотностью застройки и комфортной средой проживания. «Всю территорию жилого комплекса объединяет единая сквозная аллея протяженностью 580 м, расположенная в самом сердце жилого комплекса. С функциональной точки зрения ее можно разделить на три части: площадь с прилегающей к ней сквером, зону активного отдыха и спортивную зону», – отметили в NCC.

Квартал предназначен для проживания 2800 человек. Проект предполагает размещение детского сада, поликлиники и объектов коммерческой инфраструктуры. Дома будут построены по шведской технологии – каркас зданий из сборных железобетонных элементов, просторные застекленные балконы, белая отделка квартир. При строительстве каждого дома будет использована широко применяемая в Европе принудительная вытяжная вентиляция.

Часть квартир в каждом жилом доме будет оборудована саунами. Также про-

дум предусмотрены квартиры на первом этаже с индивидуальным выходом на улицу и собственным небольшим участком. А также в каждой квартире запланированы балконы увеличенной площади.

## «Квартал Румболово»

О реализации жилищного проекта на территории Прищегловского массива заявила и ГК «Балтийский Монолит», которая планирует возвести в данном месте жилье площадью 170 тыс. кв. м, что соответствует ориентировочно 3 тыс. квартир. Кроме того, девелопером будут построены объекты инфраструктуры и встроенные помещения. В ГК «Балтийский Монолит» «Строительному Еженедельнику. Ленинградская область» рассказали, что квартал соответствует комфорт-классу, площади квартир будут варьироваться от 20 до 80 кв. м.

Для удобства жильцов в составе проекта под территорией жилых домов будет построен подземный паркинг, возведено отдельно стоящее здание школы на 500 детей, пять встроенных детских садов на 60 детей каждый, и, кроме того, будет организован парк площадью 3,5 га на территории жилого квартала. «Все квартиры в комплексе будут продаваться с полной подготовкой под чистовую отделку, а часть квартир – с отделкой в шведском стиле и мебелировкой под ключ (около 300 квартир). Нами выбран «шведский» стиль в интерьере, основными особенностями которого являются компактность и функциональность планировок, максимальная натуральность отделочных материалов, простота и естественность», – прокомментировала Светлана Петрова.

Она отметила, что проект «Квартал Румболово» в настоящее время прошел публичные слушания и его строительство может начаться в ближайшее время.

## МНЕНИЕ

**Александр Матвеев, депутат муниципального образования город Всеволожск:**

➔ – На сегодняшний день выезд на Дорогу жизни нереален. Застройщики должны выйти с предложением в Градсовет правительства Ленобласти и к администрации города о проектировании и строительстве второго диаметра федеральной дороги вокруг Всеволожска.

**АСН инфо** **НОВОСТИ**

## Сбербанк аккредитовал квартал «Юттери»

Сбербанк аккредитовал квартал «Юттери», который компания «Ленстройтрест» возводит в Колпино, передает [asinfo.ru](http://asinfo.ru) со ссылкой на пресс-службу банка.

В офисе «Ленстройтреста» можно подать заявку на ипотеку по акции «12-12-30»: фиксированная ставка 12% годовых, первоначальный взнос от 12%, срок кредитования от – трех месяцев до 30 лет.

Минимальная сумма кредита составляет от 45 тыс. рублей, максимальная сумма кредита – до 88% стоимости кредитуемого жилого помещения или оформляемого в залог жилого помещения. Городок «Юттери» будет построен в Колпино на территории между Лагерным шоссе, Понтоной ул. и рекой Малой Ижоркой и займет 30,3 га. Десять 4-этажных жилых домов с мансардами воссоздадут атмосферу скандинавского пригорода. Всего на территории микрорайона будет возведено около 110 тыс. кв. м жилой площади (2100 квартир).

## Выставлен на продажу гостиничный комплекс

Гостинично-ресторанный комплекс «Старая Слобода» в Лодейнопольском районе (д. Старая Слобода, 61) выставлен на продажу, сообщает [asinfo.ru](http://asinfo.ru).

По словам экспертов компании-брокера «Альтера Инвест», окупаемость комплекса составит около пяти лет. Бизнес оценен в 3 млн USD. Досуговый комплекс «Старая Слобода» включает в себя недвижимость и земельные участки в собственности: гостиницу, ресторан, три банкетных зала, открытый паркинг, детскую игровую площадку, собственный банный комплекс. Гостиница насчитывает 46 номеров, среди которых предусмотрены и комнаты для инвалидов. Гостям предоставляются номера эконом- и стандарт-класса. На территории комплекса также располагаются четыре коттеджа и коттеджных секции, в которых могут проживать от четырех до шести человек. Общая вместительность комплекса составляет 134 человека. Расположенный рядом с отелем ресторан площадью в 755,45 кв. м рассчитан на 195 мест.

## «КВС» начала продажи квартир в проекте «Новое Сертлово»

Группа компаний «КВС» открыла продажу квартир в первой очереди строительства жилого микрорайона «Новое Сертлово», расположенного во Всеволожском районе Ленинградской области, сообщает [asinfo.ru](http://asinfo.ru).

Новый микрорайон в Сертлово-2 будет возводиться пятью очередями с июня 2014 года по январь 2020 года. Первую очередь планируется сдать в эксплуатацию в I квартале 2016 года. В составе первой очереди запроектированы семь жилых корпусов, детский сад, автономная газовая котельная. Проект предусматривает 735 квартир. Одновременно с введением жилья сданы и трехэтажный детский сад, который рассчитан на 210 воспитанников. В последующих очередях кроме жилых корпусов возведут среднюю школу на 825 мест, еще один детский сад, физкультурно-оздоровительный комплекс с бассейном, торгово-развлекательный центр с трехзальным кинотеатром, центр досуга, торговый комплекс, крытые паркинги.

# Синхронизация действий

**Дарья Литвинова** / Правительство области инициировало закон, предполагающий перераспределение полномочий между муниципалитетами и регионом в части утверждения градостроительной документации. Станет ли он очередным административным барьером? ➔

О причинах и задачах этой инициативы рассказал нашей газете вице-губернатор Ленинградской области по строительству Георгий Богачев.

**– Георгий Игоревич, почему поправки вступившего в силу 136-ФЗ оказались недостаточно и потребовался региональный закон?**

– В связи с вступлением в силу Федерального закона от 27 мая 2014 года № 136-ФЗ полномочия по утверждению градостроительной документации и выдаче разрешений, сопровождающих строительный процесс, перешли от сельских поселений на уровень муниципальных районов. Сейчас этот процесс отложился до 1 января 2015 года, но мы должны подготовиться. Инициаторами данных поправок выступали губернаторы Ленинградской области Александр Дрозденко и Московской области Андрей Воробьев. Это результат долгосрочной и планомерной работы властей регионов, где проблема с градостроительством на границах с мегаполисами стоит наиболее остро. Александр Дрозденко неоднократно обращался и к президенту, и в правительство РФ с просьбой устранить разрыв в полномочиях между уровнями власти. Стоит отметить, что этот результат был достигнут существенно быстрее, чем мы ожидали. Отрадно, что правительство РФ откликнулось на нашу инициативу, хотя еще год назад при обсуждении этих поправок в Минрегионразвития высказывались достаточно скептические суждения.

На мой взгляд, произошла революция в организации муниципального устройства в Российской Федерации, по крайней мере в части решения градостроительных

вопросов, потому что до сегодняшнего дня работу муниципалитетов и региона трудно было назвать совместной и согласованной. Мы не работали вместе. Они самостоятельно осуществляли свои функции, а мы могли их только контролировать и штрафовать, но не влиять напрямую на принятие решений. Теперь это противоречие будет устранено, что позволит внимательно и ответственно регулировать градостроительную деятельность. Ведь все то, что мы называем «недвижимость», создается на десятки, а может быть, сотни лет. Вопросы сноса, особенно в нашей стране, где уровень мобильности населения крайне невысоок, решать чрезвычайно трудно. Мы не имеем права на ошибку.

**– Какие полномочия останутся у муниципалитетов, какие нет?**

– Мы не предлагаем полностью лишить муниципальные власти всех полномочий, связанных с градостроительством. Законопроектом предполагается объединить и синхронизировать усилия муниципалитетов и региональной власти в части издания актов градостроительного регулирования: разработка местных генеральных планов, Правил землепользования и застройки, местных нормативов градостроительного проектирования, проектов планировки и межевания территории и градостроительных планов земельных участков остается на местном уровне. При этом утверждение данных документов будет закреплено за региональными властями – либо за правительством, либо за профильными комитетами: Комитетом по архитектуре и градостроительству и Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспер-



тизы. Также выдача разрешений на строительство и на ввод объектов в эксплуатацию станет полномочием региональной власти.

С другой стороны, правительство и органы исполнительной власти области не смогут за муниципальное образование принять генеральный план, проект планировки территории. Полномочий по разработке таких документов у региональной власти просто не будет. Муниципалы будут по-прежнему составлять документы территориального планирования и сами определять, что им нужно строить и в каком объеме. Также исключена вероятность какого-либо самоуправления со стороны региональных властей. Будет

разработан порядок утверждения градостроительных документов и исчерпывающий перечень для их неутверждения. И первым в такой перечень войдет – соответствие градостроительной документации законодательству РФ. Нельзя будет утвердить по принципу «мне не нравится». Если муниципалитет будет не согласен с отказом в утверждении какого-либо документа, может обратиться в суд и понудить правительство утвердить этот документ.

**– Не приведет ли ваша инициатива к увеличению административных барьеров, с чем так активно борется профессиональное сообщество?**

– Градостроительство – тяжелое и очень ответственное дело. Барьеров в строительстве, безусловно, быть не должно. Разрешение на строительство должно выдаваться автоматически, в идеале, конечно. Например, как это происходит в Финляндии. Но все забывают, что перед тем как был налажен этот инструмент, была проделана большая работа по созданию документов территориального планирования. В Финляндии для каждого участка земли расписано, что и в каком объеме можно строить, поэтому разрешение на строительство становится простой формальностью.

Мы, конечно, ожидаем определенного сопротивления со стороны муниципальных чиновников. Но принятие этого закона будет правильным и справедливым. Мы как жители Петербургской агломерации получили большое преимущество и, надеюсь, сможем избежать проблем, какие уже существуют, например, в Московской области, где 30-километровая пробка – обычное явление.

## НОВОСТИ

### Ленобласть развивает строительное партнерство с Беларусью

Об этом говорили на встрече председателя областного Комитета по строительству Виталия Жданова с делегацией Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь. В рамках программы сотрудничества планируется расширение партнерских связей в строительной сфере, а также реализация проекта «Агрогородок».

Виталий Жданов отметил, что совместный проект «Агрогородок» успешно реализуется на территории Гатчинского района с 2013 года: заключены муниципальные контракты на выполнение подрядных работ, запроектирован распределительный газопровод для обеспечения будущих объектов, до 2016 года

предполагается построить инженерные и транспортные сети. Делегация Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь, в свою очередь, заявила, что сотрудничество с Ленинградской областью определяет стратегию развития сельского хозяйства на перспективу. Важным фактором является закрепление специалистов на селе. Напомним, в конце 2012 года губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко и первый заместитель премьер-министра Республики Беларусь Владимир Семашко в Минске подписали программу сотрудничества на 2013–2015 годы. В рамках этого документа с 2013 года реализуется проект «Агрогородок». Поселение для работников сельхозпредприятий по белорусскому образцу планируется построить в сотрудничестве с белорусскими специалистами

в д. Истинка Гатчинского района. Площадь застройки – 30 га. Участки предназначены для застройки индивидуальными жилыми домами, а также для размещения объектов социального назначения – фельдшерско-акушерского пункта и спортивной площадки.

Комитет по строительству ленобласти готов для белорусских коллег проводить консультации и оказывать содействие в подготовке необходимой документации для участия в конкурсных процедурах.

### Незаконно принятый генплан Тельмановского поселения будет отменен

Совет депутатов муниципального образования Тельмановское сельское поселение вопреки действующему законодательству и в отсутствие необходимых согласований 5 июня утвердил

генеральный план поселения, увеличив фонд земель для застройки на 1,28 тыс. га. Руководство Ленинградской области обратилось в прокуратуру и управление Росреестра по региону, сообщает пресс-служба правительства региона.

В связи с принятием этого документа власти Ленинградской области обратились в прокуратуру с просьбой дать правовую оценку принятию данного документа, в областное Управление Росреестра с просьбой не регистрировать изменение категории земель, а также в само поселение с требованием отменить принятый генеральный план. Согласно принятому генплану, фонд земель для застройки увеличен на 1280 га, суммарная площадь территории населенных пунктов в составе Тельмановского сельского поселения составит 1916 га, то есть 305% от общей территории посе-

ления в его современном виде. При этом на переведенной территории появляется возможность построить до 8 млн кв. м жилья. Региональные власти в марте 2014 года отказались согласовать проект генерального плана Тельмановского поселения. Документ также не был согласован администрацией Тосненского района. Совет депутатов не имел права утверждать генеральный план, так как 27 мая 2014 года вступил в силу Федеральный закон № 136-ФЗ, по которому полномочия по утверждению градостроительной документации и выдаче разрешений, сопровождающих строительный процесс, перешли от сельских поселений на уровень муниципальных районов. В настоящее время в Законодательном собрании Ленинградской области находится проект закона, предусматривающий передачу градостро-

ительных полномочий на областной уровень. «Мы действительно ожидали, что какие-нибудь самые «ловкие» муниципалы попытаются воспользоваться последней возможностью извлечь доход из градостроительных полномочий, и готовы оперативно и жестко пресечь такие незаконные попытки. Включение земли в состав поселения в десятки раз увеличивает стоимость гектара. Перевод земель, разумеется, обогатил бы землевладельцев, но создал бы миллиардные обязательства для бюджета Ленинградской области по возведению инфраструктуры для тех миллионов квадратных метров, которые могли бы быть там построены. Мы еще раз убеждаемся в своевременности законопроекта о перераспределении полномочий, который даст нам право предотвращать такие ситуации, а не бороться с их последствиями», – сказал вице-губернатор Георгий Богачев.



## Гармоничное распределение полномочий

**Татьяна Крамарева** / Федеральный законодатель передал полномочия в сфере утверждения документов территориального планирования и выдачи разрешений в строительстве с сельского на районный уровень (27 мая вступил в силу 136-ФЗ). В развитие этих мер градостроительный блок администрации Ленобласти разработал законопроект о «подъеме» этих полномочий на региональный уровень. ➔

Предполагается, что с 1 января 2015 года разработка градостроительной документации останется за местными властями, а ее утверждение – за субъектом Федерации. «Строительный Еженедельник» обратился за комментариями относительно законодательных новшеств к заинтересованным сторонам – застройщикам и представителям МСУ.

**Александр Лелин, генеральный директор ЗАО «Ленстройтрест»:**

– Для застройщиков передача полномочий по выдаче разрешительной документации от администрации сельских поселений на уровень района – это не очень хорошо, потому что в очередной раз меняются правила, а структурно к этому власти не готовы. На сегодняшний день в администрациях районов нет ни соответствующих отделов, ни должного уровня специалистов, которые могли бы заниматься этим вопросом. Соответственно, потребуется какое-то время, чтобы это все создать.

Но у нас есть информация, что введение в действие данного закона может быть отложено до 1 января 2015 года, чтобы районные администрации смогли подготовиться. Поэтому мы рассчитываем, что срок передвинут и будет какой-то переходный период, в течение которого система сможет перестроиться и заработать в новом формате.

**Евгений Бородаенко, начальник сектора архитектуры и градостроительства – главный архитектор – главный землеустроитель Заневского сельского поселения:**

– С одной стороны, совершенно понятно, что за пределами ближнего пояса российских столиц в Московской и Ленинградской областях такая передача полномочий оправдана. Потому что финансы сельских поселений не позволяли в полной мере выполнять полномочия, возложенные 131-ФЗ. Муниципалитеты выступали просителями и перераспределителями средств. Что касается прилегающих к Петербургу и Москве поселений, то они в состоянии исполнять полный объем полномочий как с финансовой, так и с кадровой точки зрения.

Не могу говорить за строительные компании, но считаю, что гораздо комфортнее

застройщикам было общаться напрямую. Мы близко, мы на земле, и все проблемы нам ясны.

Естественно, новость о передаче полномочий нас не обрадовала. Считаю, нельзя было принимать 136-ФЗ без переходных периодов, без разъяснительных документов. Сейчас, кстати, вносятся поправки, которые все-таки устанавливают переходный период (до 31 декабря нынешнего года). За эти полгода по крайней мере можно будет выстроить линии взаимодействия с теми, кому будут делегированы полномочия. Пока, насколько я знаю, коллеги в администрации муниципального района схватились за голову, потому что они такой объем переработать не в состоянии.

**Вячеслав Ершов, президент Союза строительных организаций Ленобласти:**

– В результате этих изменений фактически появится принцип «одного окна». У недобросовестного застройщика не останется поля для маневра – со своими проектами необходимо идти в администрацию области, где тебя уже хорошо знают и будут рассматривать твои документы под лупой.

Необходимо помнить, что власти Ленобласти теперь берут на себя большую ответственность, ведь де-факто все, что будет отныне происходить в региональном градостроительстве, будет зоной их прямой, а не опосредованной – через муниципалов – ответственности.

**Сергей Левчук, генеральный директор ЗАО СК «РосСтрой» в составе ГК «СУ-155»:**

– Разрешительную документацию теперь выдают районные власти: решение о передаче этих полномочий наверх, в региональные администрации, еще не принято.

Если же процедура изменится, главным положительным эффектом может стать не сокращение сроков согласования, а меньший риск спорных ситуаций вокруг уже согласованных проектов.

Уже на этапе рассмотрения документации областной Комитет по строительству сможет сверить предлагаемые застройщиком решения с планами, например, дорожников и коммунальщиков не только сельского поселения, но и прилегающих к нему территорий.

**Валерий Ершов, генеральный директор ООО «ИСК «Викинг», доцент кафедры СУЗИС строительного института Санкт-Петербургского политехнического университета:**

– Перераспределение полномочий между муниципалитетами первого и второго уровня жестко скажется на сроках получения разрешений. Думаю, после вступления в силу законодательных изменений сроки увеличатся процентов на 30.

На местах проще разобраться. И если есть в муниципальных образованиях хорошие инженерные специалисты, землеустроители и архитекторы, со всеми проблемами строительства (предпроектной проработки и прочего) они вполне могли бы разбираться и дальше. Может быть, имело бы смысл в новом федеральном законе не лишать полномочий сельские поселения, а ужесточить требования к компетентности муниципальных служащих. Это было бы эффективно.

Не скрою, законодательные новшества существенно повлияют на наши планы. Например, в той же Заневке мы строили ЖК «Янинский каскад» – при взаимодействии с руководством этого муниципалитета никаких сложностей не возникло. А строя во Всеволожске, мы столкнулись с тем, что сроки прохождения документов увеличивались вдвое-втрое.

Что же касается дальнейшей передачи полномочий на уровень региона, в некоторых вопросах (например, перевода земли), конечно, это пойдет только на пользу. Вокруг Санкт-Петербурга сейчас земли в основном сельскохозяйственного назначения. Изменением их статуса и категории использования, их инженерным обустройством, конечно, должны заниматься власти региона. Но принятие регионального закона надо бы отложить до следующего года, проработав спорные моменты. Необходим переходный период, чтобы закончить объекты, которые уже находятся в работе.

В целом, считаю, для решения строительных вопросов надо использовать все рычаги, в том числе возможности ЛенОблСоюзСтроя, СРО, которые относятся к Ленинградской области.

А с первыми последствиями вступления в силу 136-ФЗ мы уже столкнулись. Сейчас мы сдаем объект в Мурино, и требуется получить разрешение на ввод в эксплуатацию. В районе говорят: «Это еще не наши полномочия», а муниципалы говорят: «Это уже не наши полномочия». Вот уже почти месяц мы в подвешенном состоянии.

### НОВОСТИ

#### Определены лучшие строительные компании

В Комитете по строительству Ленинградской области 10 июня состоялась финальное заседание конкурсной комиссии, на котором выбрали наиболее эффективно работающие организации и предприятия строительного комплекса региона.

Участники заседания определили победителей в 12 номинациях, а также обсудили актуальность развития и внедрения инновационных технологий на строительном рынке региона, применение передовых методов труда, обеспечивающих рост эффективности и качества производства.

Среди номинантов – строительные компании из Всеволожска, Выборга, Гатчины, Сланцев, Соснового Бора, Волосова, Янино, Каменногорска и Петербурга.

Торжественное награждение победителей конкурса на лучшую строительную организацию Ленинградской области состоится в День строителя – 6 августа 2014 года. «Строительный Еженедельник» сознательно не называет победителей с целью сохранить интригу до праздника. «Победителей выбирало компетентное и авторитетное жюри, и их выбор пал на тех, кого в прежнее время называли «передовиками производства» и «отличниками труда», – комментирует Вячеслав Ершов, президент Союза строительных организаций Ленинградской области ЛенОблСоюзСтрой.

– Номинанты все очень достойные: тут есть и гиганты – «ЦДС» и «Сэтл Сити», – и небольшие компании, такие как «Заневка» и «Стройком». Это говорит о том, что строительная отрасль в регионе очень разноплановая и не монополизированная узким кругом застройщиков. Мне очень понравилось, что в разных номинациях победили и прямые конкуренты. Уверен, что мы всех очень достойно наградим на Дне строителя и отметим этот профессиональный праздник».

Ярослав Беликов, исполнительный директор ЛенОблСоюзСтроя и член жюри конкурса, отметил непредвзятость конкурсной комиссии:

«У нас была очень живая дискуссия при выборе победителей. Никто, что называется, не «проталкивал» номинантов, все слушали и слышали друг друга, спорили, соглашались с аргументами. Правда, не во всех номинациях было представлено большое количество компаний, но в целом можно было выбрать из достаточного количества претендентов. Мы, выбрав победителей, действительно поддержали хорошую областную традицию поощрению лучших из лучших, это очень важно для бизнеса, это показывает позитивное отношение властей к профессиональному сообществу, уважение его цеховых правил».



# Застройщикам стало сложнее, а дольщикам – не проще

**Татьяна Крамарева** / Финансовая ответственность застройщиков перед участниками долевого строительства в Ленинградской области на конец марта составила около 100 млрд рублей, сообщил Михаил Москвин, председатель Комитета госстройнадзора и экспертизы, на семинаре «Актуальные вопросы кадастрового учета и регистрации прав», назвав сумму обязательных страховых платежей строительных компаний «достаточно серьезным финансовым оборотом, который никак не урегулирован».

Очередной семинар для компаний и организаций, осуществляющих строительство в Ленинградской области, организованный региональным Комитетом госстройнадзора и экспертизы, прошел при поддержке ОАО «Региональное управление геодезии и кадастра» с участием представителей Управления Росреестра, а также филиала ФГБУ ФКП Росреестра по Ленинградской области.

Глава областного Госстройнадзора подчеркнул, что введение обязательного страхования гражданской ответственности было призвано усилить защиту прав дольщиков. «Однако риски для дольщиков не уменьшились, а проблем у застройщиков появилось больше», – прокомментировал Михаил Москвин и призвал застройщиков выходить с инициативами по дальнейшему совершенствованию законодательства либо через Комитет госстройнадзора и экспертизы, либо через ЛенОблСоюзСтрой. Напомним, действие положений закона о страховании распространяется на отношения, связанные с привлечением денежных средств участников строительства МКД, если государственная регистрация договора об участии в долевом строительстве осуществлена после 31 декабря 2013 года. «В течение всего декабря 2013 года в Росреестре регистрировалось гораздо больше договоров долевого участия (ДДУ), чем обычно. Это говорит о том, что застройщики приняли все меры, чтобы как можно дольше не попасть под действие вступивших с 1 января 2014 года требований о страховании ДДУ», – отметили представители областного Госстройнадзора.

Со своей стороны, Наталья Протопопова, заместитель начальника отдела правового обеспечения Управления Росреестра по Ленинградской области, напомнила, что ДДУ считается заключенным с момента регистрации в Росреестре, и потому договоры, подписанные сторонами до 1 января, все равно должны подаваться на регистрацию вместе с договором страхования гражданской ответственности застройщика.

## Страхование с нюансами

Сегодня с привлечением средств граждан в 47-м регионе возводятся 423 объекта – это примерно 85% от совокупного объема строящегося жилья. Новые требования закона, по данным Госстройнадзора, распространяются на 29 объектов. Основные сложности в связи с новыми требованиями специалисты видят в отсутствии единого страхового тарифа и типового договора (по аналогии с обязательным страхованием транспортных средств). Кроме того, хотя федеральный законодатель предусмотрел два варианта обеспечения гражданской ответственности застройщиков – через банковское поручительство либо через коммерческое или некоммерческое страхование, – ни один из них не оптимален. Поскольку банки очень высоко оценивают свои риски, банковское поручительство возможно, только если сам банк финансирует застройщика и контролирует финансовые потоки. И потому, полагают специалисты, эта направление вряд ли разовьется в России.



На семинаре по актуальным вопросам кадастрового учета и регистрации прав застройщиков призвали выходить с законодательными инициативами

Некоммерческое страхование – через Общество взаимного страхования застройщиков – обладает рядом преимуществ: во-первых, все члены общества несут ответственность за каждого, и потому общество вынуждено стимулировать мероприятия по снижению рисков. Во-вторых, общество участвует в контроле за целевым расходованием средств дольщиков, привлеченных строительными компаниями, – это дает дополнительные гарантии прозрачности финансовых потоков. В-третьих, Общество взаимного страхования застройщиков декларирует самые низкие тарифы: от 0,68 до 1,7%, а в отдельных случаях и 0,5% от стоимости жилья по договору долевого участия. Однако, отметили в Комитете госстройнадзора, пока в Общество взаимного страхования вступил только один из застройщиков, работающих в Ленобласти. По мнению специалистов, участников

строительства можно увидеть на сайте ЦБ РФ. Однако информация размещается после мониторинга всей отчетности страховых компаний, на что требуется время. Отсутствует информация о финансовой устойчивости страховых компаний: впоследствии участники строительства могут столкнуться с ситуацией, когда страховая компания не в состоянии будет покрывать свои риски», – подчеркнули представители Комитета госстройнадзора.

## Варианта на тему регистрации

Еще одной важной темой семинара стал проект федерального закона о регистрации прав на недвижимое имущество (внесен в правительство РФ 6 июня). Как напомнил Алексей Лебедев, руководитель

перечисленных в законе случаев», – прокомментировал Алексей Лебедев. В частности, регистрация прав без одновременного кадастрового учета предусмотрена при создании объекта недвижимости на основании разрешения на ввод, прекращении существования объекта недвижимости, права на который ранее зарегистрированы в ЕГРН, переходе права на объект недвижимости и в некоторых других случаях.

Принципиальным новшеством законопроекта специалисты называют трактовку ответственности кадастрового инженера. Действующим законодательством предусмотрена административная (лишение аттестата вследствие допущенных ошибок) и гражданско-правовая ответственность кадастрового инженера (за ненадлежащее выполнение своих работ в рамках гражданско-правовых договоров). Новые положения об ответственности предусматривают право обратного требования (регресса) для органа регистрации прав в размере понесенных (возмещенных) убытков к лицу, выполнявшему кадастровые работы. Причем законопроект исключает выплату компенсации стоимости жилого помещения собственнику (при утрате прав на него не по вине собственника) из федерального бюджета. Кроме того, орган государственной регистрации прав, возместивший эти убытки, имеет право обратного требования соответствующей суммы к лицу (органу), причинившему убытки.

По мнению Алексея Лебедева, существенное новшество, содержащееся в законопроекте, – возможность возврата государственным регистратором прав заявления о постановке на кадастровый учет и регистрации прав без рассмотрения. Проект предусматривает это, если документы представлены в неверном формате, отсутствует информация о поступлении оплаты, в заявлении и прочих документах на бумажном носителе есть подчистки, приписки, зачеркнутые слова либо исправления. Регистратор может вернуть заявление без рассмотрения и при наличии отметки о невозможности государственной регистрации перехода права, ограничения (обременения) права без личного участия собственника объекта, если пакет документов представлен другим лицом.

Со своей стороны, Валерий Калинин, заместитель директора кадастровой палаты по Ленинградской области, напомнил, что с 1 октября 2013 года после вступления в силу поправок в 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» в отношении многоквартирных домов (МКД) возможна только комплексная постановка на кадастровый учет МКД со всеми помещениями. «Мы фактически пришли к тому, что было до 1 сентября 2012 года (когда действовал технический учет и местные БТИ)», – констатировал Валерий Калинин. Он акцентировал внимание на необходимости соблюдения ряда условий при подготовке пакета документов. Так, технический план на МКД и все помещения в нем должен изготавливаться только после ввода дома в эксплуатацию и только с выходом на объект. А решающее значение при выборе кадастрового инженера должна иметь его квалификация.

## Пока в Ленинградской области был только один случай постановки на кадастровый учет многоквартирного дома – это 1,3 тыс. помещений – с первого раза

рынка отпугивают величина первоначального взноса – 500 тыс. рублей – и бремя ответственности за коллег.

Коммерческое страхование, которое преимущественно выбирают сегодня строительные компании, пока также требует доработки. Помимо уже обозначенных трудности связаны с выбором страховщика. Он должен осуществлять страховую деятельность не менее пяти лет, располагать собственными средствами в размере не менее 400 млн рублей, соответствовать требованиям о финансовой устойчивости и пройти проверку на степень надежности. Пока, отмечают специалисты, остается открытым вопрос о том, кто обязан проверять соответствие стра-

СРО НП «Кадастровые инженеры» по Санкт-Петербургу и Ленинградской области, закон должен быть принят до 15 сентября. И хотя многие революционные положения при доработке проекта были исключены, в рабочей версии «остаются достаточно интересные идеи».

Законопроект предполагает, прежде всего, введение Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). «Единый реестр необходим, поскольку никто не отменял задачу по увеличению собираемости налога на недвижимость. ЕГРН будет способствовать созданию четкой системы кадастрового учета и кадастровой оценки, тем более что предполагается введение единой учетно-регистрационной процедуры за исклю-

# Производителям газобетона сбыт в Ленобласти обеспечен

**Татьяна Крамарева /** Рост потребления газобетона на Северо-Западе в ближайшие два года не превысит 10-15%. Однако производители наращивают потенциальные мощности, стремясь подготовиться к возможному всплеску на рынке. ➔

«В 2013 году мы произвели 330 тыс. куб. м газобетона, однако теперь, после модернизации предприятия, мы готовы производить 450 тыс. куб. м в год. Это было исключительно стратегическое решение», – заявила **Надежда Солдаткина, генеральный директор Н+Н, на пятилетии завода в Кикерино (Волосовский район Ленинградской области).**



Развитие в первые пять лет деятельности завода, по словам Надежды Солдаткиной, было «очень стремительным». «И достигнув в прошлом году оборота в 1 млрд рублей, мы планируем к 2018 году превысить 1,5 млрд рублей», – добавила она.

Сегодня Н+Н занимает вторую позицию на рынке газобетона Северо-Запада с долей в 30% (для сравнения, на других национальных рынках этот показатель не превышает 25%). Однако руководство как российский подразделения Н+Н, так и международной группы Н+Н International A/S не скрывает, что целью является абсолютное лидерство. «Завод в Кикерино дает 12% от общей доли прибыли Н+Н – это очень высокий показатель для нас. Инвестиции, которые были сделаны в открытие про-

изводства в России, а это около 1,5 млрд рублей, окупались. И мы верим в дальнейший рост сегмента газобетона в ближайшие годы. Это хорошо коррелирует с нашей основной целью – стать лидером рынка», – заявил Майкл Т. Андерсен, генеральный директор Н+Н International A/S. «Производственные мощности, которые мы имеем сегодня, позволяют рассчитывать на лидирующую позицию на рынке газобетона Северо-Запада в обозримом будущем», – сообщила, со своей

ности 500, обладающего улучшенными конструктивными свойствами.

Со своей стороны, **Георгий Богачев, вице-губернатор Ленинградской области по строительству**, отметил, что в ближайшие годы стоит ожидать выраженного развития сегмента мало- и среднеэтажного (три-четыре этажа)



**По мнению Георгия Богачева, отрасль стройматериалов в Ленобласти – наверняка лучшая в России, и в ней представлены самые современные предприятия**

сторону, Надежда Солдаткина, напомнив, что кроме основных задач по производству и реализации газобетона компания уделяет и намерена уделять впредь внимание «популяризации газобетона как современного строительного материала с уникальными теплоизоляционными, конструктивными свойствами». В частности, она напомнила о недавнем выводе на рынок газобетона Н+Н с маркой по плот-

жилищного строительства, для которого одним из основных материалов является газобетон. «Пока количество вводимого в эксплуатацию малоэтажного жилья остается стабильным – в пределах 500-600 тыс. кв. м ежегодно. Но сегодня в этом сегменте мы видим все больше проектов: и в Сертолово, и во Всеволожске, и в других населенных пунктах Ленобласти. И мы рассчитываем, что именно этот сегмент

будет развиваться наиболее динамично», – заявил он. При этом, по словам Георгия Богачева, уже сегодня темпы роста производства строительных материалов, в том числе газобетона, в Ленинградской области аналогичны динамике ввода жилья в эксплуатацию. Так, за I квартал этот показатель составил около 15%.

Дополнительным драйвером рынка газобетона может стать программа переселения граждан из ветхого и аварийного жилья. «Мы «разгоняем» эту программу. В ближайшие два года предусмотрено суммарное финансирование (региональное и федеральное) в пределах 3 млрд рублей. Только в нынешнем году мы должны построить 43 тыс. кв. м жилья под расселение, что для малоэтажного строительства (а по этой программе 95% составляют малоэтажные дома) немало. А до 2017 года суммарная площадь расселяемого жилья составит около 160 тыс. кв. м, и это амбициозная задача. Думаю, производители газобетона вполне могут рассчитывать на устойчивый сбыт», – сообщил Георгий Богачев.

Со своей стороны, Василий Рьжков, глава администрации Волосовского района, говоря о роли завода Н+Н в социально-экономическом развитии территории, особо отметил то обстоятельство, что на предприятии работают исключительно местные жители. «Это очень важно для нас», – сказал он.

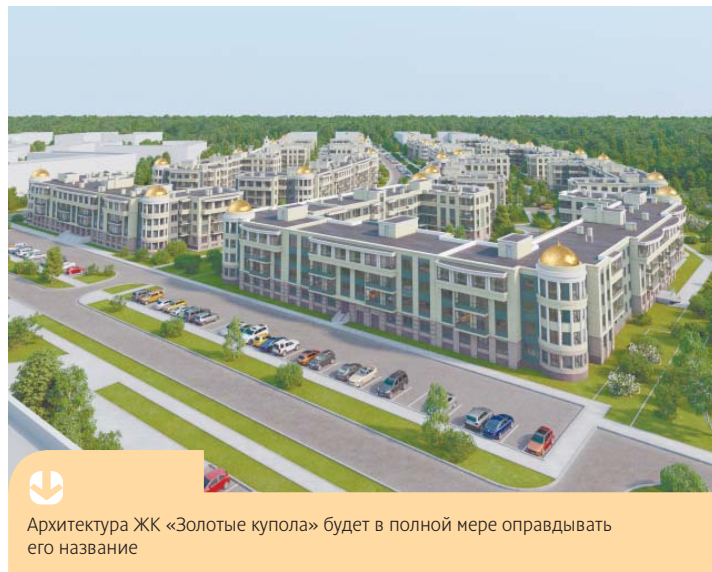
## Сертолово – территория комфорта

**Татьяна Крамарева / Все более заметным трендом рынка жилищного строительства в Ленинградской области становится формат мало- либо среднеэтажных многоквартирных домов. Такие объекты появляются не только в местности с традиционно сельским типом застройки (отдаленные районы Ленобласти), но и на границе Петербургской агломерации, в зонах выраженной урбанизации: в Гатчинском, Ломоносовском и прежде всего Всеволожском районе.**

«Мы полагаем, что именно малоэтажный сегмент будет наиболее динамично развиваться в ближайшие годы в Ленинградской области. Все больше таких проектов мы видим во Всеволожском районе», – заявил недавно вице-губернатор по строительству Георгий Богачев. Одной из точек развития аналитики называют город Сертолово. Его дополнительным преимуществом перед рядом других территорий Всеволожского района, по мнению экспертов, станет запланированная на ближайшее время реализация проектов по развитию дорожной инфраструктуры как раз

в этом направлении. Застройщики высказывают мнение о том, что жилье малоэтажного формата в этой местности при сохранении городских стандартов комфорта обеспечивает лучшую экологию и более широкие возможности для активного, здорового образа жизни. «Концепция малоэтажных жилых кварталов предполагает гораздо более «дружественную» среду проживания по сравнению с традиционной многоэтажной застройкой, прежде всего, благодаря невысокой плотности населения», «Суть концепции проекта малоэтажной застройки – гуманная городская среда обитания, идея зеленого микрорайона, в котором активный житель мегаполиса получает качественный отдых после работы или учебы», – отмечают девелоперы, ориентированные на малоэтажное строительство в Ленинградской области. Сегодня в Сертолово работают два крупных застройщика: «КВС» и «РосСтройИнвест», предлагая принципиально разные архитектурные решения и делая акцент на разных составляющих комфортной среды проживания. В жилом микрорайоне «Новое Сертолово» компании «КВС»

будут построены секционные дома в четыре-пять этажей с оформлением фасадов, в котором предполагается обыграть мультипликационные образы животных. Запланированы две общественно-деловые зоны, социальные объекты (в том числе ФОК). По словам Сергея Ярошенко, генерального директора ООО «КВС», в этом микрорайоне должно быть уютно и взрослым, и детям. «Поэтому мы задумываемся и о велодорожках, и об оригинальных малых архитектурных формах, и об интересных фасадах», – уточнил он. Жилой комплекс «Золотые купола» компании «РосСтройИнвест» задуман как квартал не только с полной социальной инфраструктурой (детские сады, школа, большой стадион), но также с тремя ландшафтными парками, множеством приятных «мелочей» (вроде свободных Wi-Fi-зон). Центром притяжения комплекса будет площадь с храмом и живописным садом. Архитектура «Золотых куполов» будет в полной мере оправдывать его название: жилье дома действительно спроектированы с куполами, которые действительно будут блистать золотом.



Архитектура ЖК «Золотые купола» будет в полной мере оправдывать его название

Как уточнили в ГК «РосСтройИнвест», проект в Сертолово будет реализован в соответствии с концепцией «Доступный комфорт», разработанной в компании, что предполагает такие опции, как видеонаблюдение по периметру территории ЖК, закрытые дворы с системой доступа, круглосуточная охрана квар-

тала, возможность полной отделки квартир, их гармоничные планировки и т. д. Столь же традиционным для этого застройщика компонентом комфортной жилой среды можно назвать культурно-образовательный центр в пределах жилого комплекса. «В отличие от многочисленных панельных жилых

комплексов эконом-класса мы ориентированы на монолитное строительство. Причем жестким стандартам должны соответствовать не только сами жилые дома, но и инженерные коммуникации, объекты социальной инфраструктуры, а также оформление ландшафта», – подчеркнули в ГК «РосСтройИнвест».

# Беслан Берсиоров: «В Новоселье мы создаем шоу-рум районного масштаба»

**Дарья Литвинова** / Проекты комплексного освоения территорий нужно не только грамотно строить, но и продавать. Успех зависит и от того, насколько новое жилье соответствует ожиданиям покупателя, считает заместитель генерального директора компании «Строительный трест» Беслан Берсиоров. И не спешит открывать продажи в Новоселье. ➔

– Беслан Рамазанович, сейчас аналитики рынка недвижимости часто говорят о возможном его «затоваривании», особенно это касается проектов в пригородных районах области, а вы не боитесь выводить на рынок миллионники.

– Мы не боимся, потому что предлагаем рынку действительно качественный продукт. И на том стоим уже многие годы. Экономическая нестабильность в стране и мире не позволяет нам делать какие-то очевидные прогнозы, строить долгосрочные планы. Всегда есть колебания.

Мы видим, что за последние два года в пригородных районах Ленинградской области объемы возводимого жилья выросли в три раза. Но товар предлагается очень разный. Вполне возможно, что эконом-класс с его малогабаритными квартирами и упрощенной технологией возведения домов окажется «затоваренным» и его цена пострадает.

Но мы строим только комфорт, комфорт плюс и бизнес, это дома по классической технологии кирпичного домостроения. Такого жилья больше никто не предлагает, и у нас свой покупатель.

– Вашим первым КОТ в Ленобласти стал ЖК «Капитал» в Кудрово. Он оправдывает ваши ожидания как застройщика?

– ЖК «Капитал», который уже довольно давно строится в составе единого микрорайона «Новый Оккервиль» в Кудрово, был одним из первых утвержденных в Ленобласти проектов планировки территорий под комплексное жилищное строительство. Когда мы вместе с нашим партнером, компанией «Отделстрой», приступили к его реализации – там было пустое поле, и у нас были, конечно, определенные опасения. Сейчас же я без преувеличения могу сказать, что он стал одним из самых успешных объектов, реализуемых в регионе. И составляет конкуренцию городским проектам. Треть всех наших продаж реализуется именно в Кудрово.

В ЖК «Капитал» мы ввели первые очереди, в совокупности 80 тыс. кв. м. Они уже заселены и благоустроены. В этом году мы сдадим третий лот – 65 тыс. кв. м. Это самый «видный» из всех домов комплекса – он угловой, и мы большое внимание уделили его архитектурному облику. Параллельно строятся четвертый, пятый и шестой лоты, которые будут сдаваться поэтапно. Всего сейчас в работе более 200 тыс. кв. м. Разрешение на все эти объекты получено.

Кроме того, мы продолжаем строить социальные объекты. Такую большую территорию, как Кудрово, нельзя было бы продавать успешно без создания соответствующей социальной инфраструктуры. Уже построены детский сад и ФОК – они находятся в частной собственности «Строительного треста» и «Отделстрой». За счет наших средств благоустроены улицы и межквартирные проезды, 10 га парковой зоны с велосипедными и прогулочными дорожками, пляжем.

Крупная торговая сеть «Лента» рядом с ЖК «Капитал» начала строительство торгового комплекса. И если раньше корпуса, приближенные к КАД, реализовывались тяжелее, чем у парка, сейчас ретейл «при-



крывает» наши корпуса от КАД, и покупатель квартир больше ничего не смущает.

Мы также начали строительство школы на 1600 мест. Это первая из двух школ, которые будут построены в этом микрорайоне, и самая большая школа на северо-западе России.

– Как при таком большом количестве совместных проектов вы не поссорились с «Отделстроем»?

– Мы давно работаем на рынке Петербурга, и за это время собрали очень профессиональный коллектив. У нас вообще нет текучки кадров. Марк Леонидович Окунь – тоже «воспитанный» нашей компанией и у нас прошел большой путь от мастера до руководителя. Он вырос, и мы его отпустили в самостоятельное плавание. Наши партнерские отношения испортить очень трудно. На мой взгляд, это один из самых перспективных руководителей строительной отрасли, а «Отделстрой» – надежная и ответственная организация.

– В Новоселье вы тоже надеетесь на успех?

– Мы надеемся, что проект получится лучше, чем в Кудрово. Когда мы создавали проект планировки этой огромной территории, мы учитывали все плюсы и минусы «Капитала». Сейчас проект планировки Новоселья уже утвержден правительством Ленинградской области. При этом даже было отмечено, что это один из самых правильных проектов в плане соблюдения норм градостроительного проектирования.

Высота домов в Новоселье – максимум 12 этажей. Причем этой высоты будут достигать отдельные доминанты, а большую часть застройки составят дома в 6, 7, 8 и 9 этажей. Низкая плотность и высота позволяют создать комфортную среду проживания в микрорайоне и сократить нагрузку на общественные места.

В проекте мы постарались замыкать дома внутренними дворами и убрать

из них все машины, оставив дворы для отдыха. Паркинги мы спроектировали отдельные стоящими, причем они расположатся с внешней стороны кварталов, «прикрыв» дома от улиц с интенсивным движением.

По проекту планировки, в Новоселье предусмотрены две общеобразовательные школы и четыре детских сада. Строительство первого садика начнется в 2015 году, а завершится к началу следующего учебного года. Помимо этого, здесь будет построен спортивный комплекс с бассейном, торговые центры, офисы.

Первый жилой дом на 15 тыс. кв. м будет введен в эксплуатацию до конца года.

– А почему вы не начинаете продажи?

– Мы приняли решение не начинать продажи и не привлекать средства дольщиков, пока мы не увидим, как в целом застраивается комплекс. Покупатели должны увидеть уже готовые дома, благоустроенные дворы, квартиры с отделкой и без отделки – чтобы у них был выбор.

Скорее всего, осенью мы начнем рекламную кампанию и к концу года откроем продажи.

Хотя, должен отметить, уже формируется список ожидания на этот объект. Кроме того, Северный научно-исследовательский институт гидротехники и мелиорации, у которого мы приобрели земельный участок, уже построил рядом с нами собственными силами три панельных дома и успешно их продает.

– Вас не смущает отсутствие метро?

– Этот вопрос мне часто задают. Мы рассчитываем на автомобилистов, но также планируем развивать общественный транспорт. Ведем работу в тесной связке с муниципалитетом по обеспечению района автобусными маршрутами. В будущем там будет проживать около 60 тыс. человек, а вместе с поселком – все 100 тыс. Поэтому у правительства области есть планы по развитию транспортной инфра-

структуры этого района. Мы готовы активно участвовать в этих проектах.

Ведутся переговоры о том, что в этом районе появится «Мега ИКЕА». Это будет самая крупная «Мега ИКЕА» в регионе, поскольку они рассматривают возможность строительства торгового комплекса на 40 га на участке между КАД и нашим комплексом. Если этому проекту суждено будет реализоваться – это будет золотое место.

– Выкуплена ли земля для реализации последующих лотов проекта Новоселье?

– Территория занимает практически 500 га. Большая ее часть принадлежит Институту гидротехники и мелиорации. Изначально «Строительный трест» подписал с НИИ договор на покупку первых 55 га. Кроме того, в мае мы подписали договор о приобретении еще 32 га южнее нашей территории. Проект планировки уже подготовлен, там будет построено еще 250 тыс. кв. м. В зависимости от активности продаж мы будем планировать, когда приступить к реализации этой части территории.

– А есть ли другие районы Ленобласти, интересные вам как застройщику?

– Мы обеспечены работой на 5-7 лет вперед. Тем не менее мы ежедневно ведем работу по подбору земельных участков. Выбираем долго и тщательно. Близкие к городу районы застраиваются, потому что здесь есть инфраструктура. Если нужно двигаться дальше от города, а областные власти в этом заинтересованы, правительству региона нужно проделать большую работу для повышения привлекательности таких территорий. И прежде всего создать места приложения труда и инфраструктуру.

– Планируете возводить объекты по программе «Соцобъекты в обмен на налоги»?

– В правительстве области пришла команда здравомыслящих профессионалов, которые понимают, что нужно области и инвесторам. Понятно, что обеспечить инфраструктурой такие объемы застраиваемых территорий в одиночку никто не сможет. Поэтому было сделано предложение, которое выгодно всем.

Соответствующее соглашение вместе с правительством области мы долго готовили и корректировали, и в самое ближайшее время оно будет подписано вице-губернатором. С начала июля мы начнем работать по этому соглашению. Первый детский сад в Новоселье по этой программе начнем строить в конце 2015 года.

По этой же программе мы вместе с «Отделстроем» возводим школу в Кудрово. Объект очень дорогой, и к моменту завершения строительства мы не наберем нужного количества налогов для ее выкупа. Но правительство области пошло нам навстречу и готово взять этот объект в аренду и обслуживать. Школа будет уже работать, мы продолжим платить налоги. А потом мы готовы будем обменяться. В городе, к сожалению, все расходы на инфраструктуру возложены на застройщика и в конечном итоге на покупателя квартир.

# Качество проверено опытным путем

В 2011 году ГК «Балтрос» на базе своего предприятия ДСК «Славянский» создала испытательную строительную лабораторию. Оснащенная современным оборудованием, эта исследовательская лаборатория отлично зарекомендовала себя при выполнении оперативного контроля качества строительных работ как на объектах компании «Балтрос», так и на объектах ее партнеров. ➔

Вопросы к качеству строительства в Петербурге возникают с завидным постоянством. Учитывая отсутствие сбалансированной нормативной базы, принимаемая во внимание трудные климатические условия региона и слабость местных грунтов, а также далеко идущие планы девелоперов в реализации высотных проектов, например таких как «Петр Великий» и «Екатерина Великая», или бизнес-центр Газпрома «Лахта-центр», контроль качества строительных работ выходит на первый план.

## С позиций закона

Согласно требованиям ГОСТ Р ИСО 9001-2001 «Система управления качеством в строительных организациях», всем участникам строительства – от генерального директора до рабочего – вменяется в обязанность качественное изготовление продукции, которое приравнено к заводской конвейерной линии. «Рассчитывать на реальное повышение качества строительного-монтажных работ без строго контроля со стороны заказчика строительства вряд ли возможно. Если мы говорим о плюс-минус крупном проекте, когда на строительной площадке одновременно происходит множество процессов, осуществлять контроль возможно только силами выделенного подразделения, как это происходило у нас при строительстве жилого района «Славянка». Наличие специализированного подразделения влечет за собой значительные затраты на создание сильной производственной базы и коллектива профессионалов, а также достойной оплаты труда, которая в итоге сказывается на потере прибыли. – комментирует Андрей Павленко, генеральный директор ООО «ДСК «Славянский». – За последние годы в практике строительных организаций стало обычным использование рабочей силы со стран СНГ с низкой квалификацией. В настоящее время большинство инженерно-технических работников строительных компаний имеют низкий уровень теоретической подготовки, что показывают проводимые нами аттестации. Поэтому быть уверенными в надежности строящихся зданий и сооружений без постоянного контроля со стороны службы строительного контроля заказчика не приходится».

В то же время основной задачей руководителей организаций заказчика является выполнение сроков строительства и оптимизация затрат. «Это в конечном результате приводит к низкому качеству видов работ, а зачастую и к браку, ведущему к снижению прочности, надежности монолитных, каменных и других конструкций, а также



Малоэтажный жилой район «Новая Ижора». Застройщик – ГК «Балтрос»



Жилой район «Славянка». Застройщик – ГК «Балтрос»

зданий и сооружений в целом, – уверен Андрей Павленко. – В строительстве, особенно жилищном, необходимо наладить строгий технический и технологический контроль как на предприятиях-производителях строительных материалов, так и на строительной площадке, с учетом отсутствия лицензирования этих видов работ».

Озаботившись вопросами качества строительства на собственных проектах, ГК «Балтрос» в 2011 году на базе ДСК «Славянский» создала испытательную строительную лабораторию (ИСЛ). Оснащенная современным оборудованием и средствами измерений и квалифицированными специалистами, эта исследовательская лаборатория отлично зарекомендовала себя при выполнении оперативного контроля качества строительных работ как на объектах группы компании «Балтрос», так и на объектах сторонних заказчиков.

«Штат ИСЛ состоит из 14 квалифицированных специалистов, шесть из них имеют степень кандидата технических наук, два – ученые звания доцент, – рассказывает Андрей Павленко. – Основной задачей сотрудников является оперативное выполнение испытаний по определению фактических показателей физико-механических свойств строительных материалов и конструкций при входном, операционном и приемочном контроле по заказам инженеров Службы строительного контроля и заказчиков».

## Современные средства контроля

«Мы расширили область деятельности ИСЛ и особое внимание в организации работ при строительстве жилого комплекса «Славянка» уделяем входному экологи-

ческому контролю при применении бетонов, растворов, сухих строительных смесей с применением современных средств контроля. Например, таких как газоанализатор Gasmot PPM systems Dx-4030, климатическая камера CM 10/40-1000 СФ, спектрофотометр LEKI SS 2107, газоанализатор модели T201 TELEDYNE, фотометр КФК-5М, – рассказывает Федор Задачин, к.т.н., доцент заместитель технического директора ООО «Сотэкс» по качеству (ГК «Балтрос»). – Работы выполняются как для объектов ГК «Балтрос», так и на объектах сторонних заказчиков, таких как ООО «НСК-Монолит», ООО «Петербургская строительная компания», ООО «СУ-235», ООО «Полис», ООО «Интеграл», ООО «Норман», ООО «Бином».

Благодаря ежедневно выполняющимся в процессе строительства исследованиям сотрудниками ИСЛ были выявлены случаи применения подрядчиками противоморозных добавок, цементов, шпаклевочных сухих смесей содержащих вредные примеси больше предельно допустимого порога по требованиям СанПиН.

По словам Федора Задачина, в связи с большим объемом прокладки внутриквартирных сетей для жилого комплекса «Славянка» в лаборатории в январе прошлого года был создан сектор для выполнения телевизионной диагностики их трубопроводов с применением системы телеинспекции Rovver, оснащенной телекамерой i-Pek и роботом Rovver 225.

## Устранить недостатки

К наиболее часто выявляемым в процессе приемки работ недостаткам относятся: несоответствие строительных материалов требованиям ГОСТ и СанПиН; игнорирование требований норм по проверке прочности бетона; нарушение технологии установки и разборки систем опалубки плитных, особенно большепролетных конструкций; выполнение бетонных работ без учета влияния климатических погодных условий, особенно в зимнее время; нарушение при выполнении каркасов монолитных стен проектных решений в зонах их сопряжения для ускорения темпов строительства и др.

## справка

➔ ООО «ДСК «Славянский» (ГК «Балтрос») как проектно-строительная организация известна на строительном рынке шесть лет. За этот период в сотрудничестве с ведущими проектными и строительными организациями (такими как ООО «Сотэкс», ООО «НСК-Монолит», ООО «Петербургская строительная компания» и др.) были возведены жилые дома разного уровня комфортности в жилых комплексах «Новая Ижора», «Славянка» и социальные объекты с учетом современных требований (детсады, школы, торговый центр). В настоящее время организация осуществляет строительство четырех детсадов на 210 мест каждый и двух общеобразовательных школ на 825 учащихся в жилом комплексе «Славянка».

## мнение



Андрей Павленко, генеральный директор ООО «ДСК «Славянский»:

➔ – В ДСК «Славянский» работает служба управления качеством при строительстве, разработана и внедрена система операционного контроля качества СМР на всех этапах строительства. Разработаны и применяются на практике технологические регламенты на все виды выполняемых работ с учетом современных требований, позволяющие линейным инженерно-техническим работникам с любым уровнем подготовки оперативно влиять на строительный процесс, адекватно оценивать качество работ при приемке их у подрядчиков.



Федор Задачин, к.т.н., доцент, заместитель технического директора ООО «Сотэкс» по качеству (ГК «Балтрос»):

➔ – После сдачи объектов ООО «Сотэкс» ведет претензионную работу по устранению замечаний от заказчиков при строительстве. За многие годы эта работа показала, что надежность зданий и сооружений, их долговечность (отдельных видов работ, конструкций) зависит и от служб эксплуатации после принятия их от застройщика. В настоящее же время многие уклоняются от выполнения инженерных задач, разрешают несогласованные перестройки в квартирах, экономят средства, своевременно не принимая меры, например, по ликвидации протечек кровли, гидроизоляции подвальных помещений, что приведет в дальнейшем к снижению надежности здания в целом.

## НОВОСТИ

**Завершается модернизация подстанции «Рябово»**

ОАО «Ленэнерго» завершает реконструкцию подстанции № 484 «Рябово» в Тосненском районе Ленинградской области, сообщает пресс-служба энергетической компании.

В результате модернизации мощность объекта увеличилась до 50 МВА. Подстанция «Рябово» обеспечит надежное электроснабжение Рябовского завода керамических изделий, тяговой подстанции РЖД, а также районных населенных пунктов. Специалисты ОАО «Ленэнерго» заменили на ПС № 484 два силовых трансформатора 110/35/10 кВ, за счет чего мощность объекта увеличилась до 50 МВА. Для трансформаторов сооружены новые фундаменты и маслоприемники.

Подстанцию оснастили новым распределительным устройством 110 кВ, элегазовыми выключателями и элегазовыми трансформаторами тока, ограничителями перенапряжения 110 кВ. Специалисты заменили технически устаревшие устройства релейной защиты и автоматики на новые микропроцессорные, смонтировали автоматическую систему управления технологическими процессами.

**Жители Мурино требуют построить очистные**

В общественный экологический совет при губернаторе Ленинградской области обратились жители Мурино с вопросом экологической безопасности в микрорайоне.

Канализационный стоки от жилых домов Мурино и Новое Девяткино отправляются прямо Капралов ручей – реку Охту и в Неву. Местные власти дают разрешение на строительство многоэтажных жилых комплексов, несмотря на отсутствие канализационных очистных сооружений.


Областной Комитет по ЖКХ и транспорту сообщил, что общий объем капиталовложений, необходимый в 200 поселениях Ленинградской области для реконструкции и строительства очистных сооружений, – 100 млрд рублей, при этом это лишь третья часть, необходимая для инженерной инфраструктуры.

Стоимость очистных сооружений в Мурино – 3,5–4 млрд рублей.

При этом объем средств федерального бюджета составляет всего 10% от общего объема. Остальное предполагается получить от инвесторов.

«Объекты коммунальной структуры имеют весьма низкую инвестиционную привлекательность, и инвесторы в большинстве случаев просто не готовы вкладывать собственные средства в дорогостоящее строительство», – комментирует Максим Боганьков, председатель общественного экологического совета при губернаторе Ленобласти. – Это и не позволяет выполнить, по информации Комитета ЖКХ и транспорта, условия федеральной целевой программы. Поэтому основная нагрузка по обеспечению финансирования коммунальной инфраструктуры ложится на бюджет региона. Общественный экологический совет следит за сложной ситуацией в районе Мурино – Новое Девяткино. Мы имеем максимально полную и объективную информацию по горячим экологическим точкам».

# Сергей Вебер: «Все изменения в ЖКХ – во благо»

**Татьяна Крамарева** / В июне жители Ленинградской области начали получать платежные квитанции за капитальный ремонт. О том, как будет реализовываться региональная программа капремонта в нынешнем году, рассказал директор Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области Сергей Вебер. 

– **Сергей Вячеславович, на чем сейчас сконцентрирована деятельность фонда?**

– Основное для нас – это выверить все исходные данные по жилому фонду Ленинградской области. В информации, которой мы располагаем сейчас, где-то неточности в записях, где-то – в формулировках. Кроме того, информация поступает в разных форматах. А нам не хотелось бы начинать с ошибок, которые потом будут очевидны для всех: не тот адрес в квитанции, не та фамилия, не та площадь указана. Все это мы сейчас и приводим в порядок.

– **В каких районах Ленобласти данные более корректные и где неточностей больше?**

– Конечно, есть районы, например Тосненский, Волосовский, в которых работают и расчетные центры, и управляющие компании, охватывающие своим обслуживанием практически весь жилой фонд. К таким территориям вопросов меньше всего: там грамотные руководители коммунальных организаций, которые с нами активно сотрудничают.

Сложнее сверить информацию по районам, где помимо крупных компаний действует достаточно много ТСЖ, мелких управляющих компаний (УК). Конечно, все они имеют право на существование, но они пользуются разными программными продуктами, у них работают специалисты разного уровня, и нам приходится перепроверять практически все данные. Например, это характерно для Выборгского района. Помимо единой крупной компании, с которой у нас уже сложились нормальные деловые отношения, периодически возникают мелкие ТСЖ, и их вовлечь в работу достаточно сложно.

– **Бытует мнение, что реформа ЖКХ настолько растянута во времени, что конкретные результаты придется ждать не один год. Насколько вы с этим согласны?**

– Я убежден, что благодаря реформированию жилищно-коммунального хозяйства уже действительно стало совершеннее.

Достаточно вспомнить, как была организована система капитального ремонта в совсем недалеком прошлом. Многие поселились от градообразующих предприятий, которые в основном и содержали жилой фонд. После передачи этого фонда в преимущественную собственность граждан, конечно, ответственность по его содержанию возложена в большой мере на самих собственников, но люди не всегда к этому готовы.

Очень помог в решении ремонтных проблем 185-ФЗ: появилась возможность проводить работы капитального характера с помощью государства. Сегодня эти функции переданы на уровень

регионов, и считаю, что разработка региональных программ капитального ремонта действительно будет способствовать более быстрому выполнению того объема работ, который копился десятилетиями.

– **Какова сейчас в Ленинградской области доля жилья, очень близкого к тому, чтобы перейти в категорию аварийного?**

– Мы сейчас уточняем и эти данные, поскольку по разным формам отчетности разнится даже общее количество многоквартирных домов. Если в региональной программе капремонта сегодня числится более 12 тыс. МКД, то сейчас мы уже понимаем, что в действительности их наверняка больше 25 тыс.

– **Признавались ли в последние месяцы аварийными дома, которые обследовались в рамках программы капитального ремонта?**

– Мы выезжаем осматривать объекты, по которым фонду предоставлены сметы капремонта. И действительно, некоторые дома сегодня вызывают у нас вопросы о том, насколько целесообразно их ремонтировать. Особенно с учетом того, что постановлением федерального правительства установлена предельная стоимость по каждому виду работ. Однако решение о признании домов аварийными принимают органы местного самоуправления.

– **Какие виды ремонтных работ наиболее востребованы сегодня в Ленинградской области?**

– Наверное, самая серьезная проблема с точки зрения капремонта – это лифты. В области достаточно много домов, где требуется их замена, а где-то они просто уже давно не функционируют. В региональной программе капитального ремонта включена замена лифтового

оборудования, но, скорее всего, объем этих работ надо будет увеличивать. Дело в том, что срок реализации региональной программы составляет 30 лет, а срок службы лифтов – от 15 до 25 лет. Таким образом, в каких-то домах мы должны будем менять лифты дважды – сейчас сверяем и эти сведения.

Много вопросов к кровлям. Есть сложности с ремонтом фасадов.

Достаточно велика степень износа внутридомовых инженерных сетей. К тому же не все МКД оборудованы приборами учета теплотенергии. Хотя в соответствии с законом эти приборы обязаны ставить и ресурсоснабжающие организации, средства, предназначенные на капремонт, также могут направляться на эти работы (по 82-оз).

Не все необходимые виды работ, что называется, лежат на поверхности. В каких-то случаях нужно делать обследования, разрабатывать проектные решения, проходить экспертизу. Фонд капитального ремонта выступает заказчиком на проведение этих работ.

– **Какой долей платежей на капитальный ремонт будет распоряжаться фонд как региональный оператор?**

– Напомним, законом предусмотрены три варианта накопления средств. Первый – через так называемый котловый (общий) счет, которым распоряжается региональный оператор, он же будет заказчиком ремонтных работ. Второй вариант – это спецсчет, подконтрольный либо неподконтрольный региональному оператору. В Ленинградской области решение об открытии спецсчета приняли около 10% собственников жилья, причем примерно 6% предпочли абсолютную автономию в выполнении работ по капитальному ремонту.

– **Какое напутствие дал вам губернатор при вступлении в эту должность? Чего он ждет от фонда капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области?**

– Чтобы капитальный ремонт проходил более успешно, более быстрыми темпами и более качественно. Чтобы темпы проведения работ капитального ремонта были таковы, чтобы жилье у нас не ветшало, а именно приводилось в надлежащее состояние.

– **Получаете ли вы отклики от населения? Насколько вы открыты и готовы к ним?**

– Мы абсолютно открыты. Отмечу, что с некоторых пор у нас действует новый сайт – [kapremlo47.ru](http://kapremlo47.ru), где организована обратная связь. Мы получаем достаточно большое количество обращений от жителей, общаемся с населением и во время выездов на объекты – когда осматриваем дома, включенные в программу капремонта.

Надеюсь, жители отнесутся с пониманием к тому, что в каждой новой работе есть нюансы, которые не всегда можно урегулировать с первого раза. И уверен, что мы действительно совместно будем обеспечивать лучшие, более комфортные условия проживания.



# Секрет успеха управляющих компаний: работать честно и открыто

**Татьяна Крамарева** / В числе системных проблем ЖКХ участники II Регионального съезда организаций по управлению и обслуживанию жилищного фонда Ленобласти назвали накопившийся недоремонт, неполный учет потребления ресурсов, наличие «резиновых» квартир, а также дискриминационное положение УК по сравнению со сторонними обслуживающими организациями. ➔

Организатором форума выступила Ассоциация управляющих и эксплуатирующих организаций жилищного фонда Ленобласти в составе Регионального отраслевого объединения работодателей – предприятий ЖКХ Ленинградской области.

Выступая на съезде, губернатор Александр Дрозденко перечислил основные проблемы отрасли, в том числе сложность привлечения инвестиций в ЖКХ и в частности поиска дополнительных источников финансирования капитального ремонта, административные барьеры, которые порой воздвигают перед УК муниципалитетами. Напомнил глава региона и о необходимости «до конца разобраться с общедомовыми услугами». В то же время Александр Дрозденко призвал обслуживающие организации четче отстаивать свои позиции и соблюдать требования абсолютной открытости и честности в работе. «В региональной программе капитального ремонта есть факты, когда два дома одинакового года постройки, находящиеся по соседству, имеют разницу в дате проведения капремонта пять и более лет, что должно вызывать у вас такую же тревогу, как у жильцов. И вы должны активно работать в этом направлении», – заявил губернатор. «Мы готовы защищать ваши интересы – работать с монополистами, требовать для вас справедливых условий. Но при этом мы от вас хотим получить открытость и честность в работе», – добавил он.

Как одну из ключевых обозначил проблему недоремонта жилищного фонда

председатель Комитета по ЖКХ и транспорту Константин Полнов. «По 185-ФЗ в Ленинградской области было отремонтировано более 2 тыс. МКД, в капремонт вложено около 4,5 млрд рублей. Но еще более 10 тыс. МКД требуют, можно даже сказать, незамедлительного ремонта. Недавние изменения в законодательстве вновь возвращают нас к тому, что бремя ответственности должны все-таки нести жильцы. В связи с этим наш профильный

## Правительство Ленобласти готово отстаивать интересы управляющих компаний перед монополистами, но в ответ ожидает от обслуживающих организаций открытости

комитет исполняет требования федерального закона о формировании новой региональной системы капитального ремонта, и я хотел бы поблагодарить вас за то, что вы с пониманием относитесь к введению этого механизма», – сказал Константин Полнов.

Со своей стороны, вице-губернатор по ЖКХ и ТЭК Юрий Пахомовский акцентировал внимание аудитории на грядущей кампании по лицензированию управляющих организаций в сфере ЖКХ. «В первом чтении закон о лицензировании управляющей компании, занимающейся управлением жилищным фондом, в Государственной

Думе уже принят», – напомнил он и выразил надежду, что УК Ленинградской области пройдут эту процедуру без особых сложностей.

Серьезным испытанием на прочность для управляющих компаний остаются требования законодательства, которые ставят их в неравное положение по сравнению со сторонними обслуживающими организациями. «Серьезные проблемы связаны с налогообложением того, за что еще не

дарственной власти региона и организаций, обслуживающих жилищный фонд Ленинградской области. «Многие формулировки проекта закона о лицензировании даны в том виде, в каком мы их предложили», – прокомментировала она.

Участники форума не только перечислили проблемы ЖКХ, но и обозначили возможные пути их решения. Суть предложений сводится к следующему. Необходимо укрепление регионального отраслевого объединения управляющих компаний. Важен также постоянный контакт с населением. «В Кировске год от года количество жалоб от населения уменьшается. Это связано с тем, что выстроена система взаимодействия с жильцами, ресурсоснабжающими организациями и органами местного самоуправления на основе единой дежурной диспетчерской службы. Прошу рассмотреть внимательно этот опыт», – обратилась к участникам съезда Александра Бондарь.

получены деньги», – заявил заместитель председателя Законодательного собрания Ленинградской области Алексей Белоусов. «Общее собрание Совета муниципальных образований Ленинградской области (СМОЛО) приняло решение рассмотреть ситуацию с налогообложением на одном из заседаний президиума совета, и я призываю подготовить нормотворческие инициативы», – обратилась к участникам съезда Александра Бондарь, исполнительный директор ассоциации СМОЛО. Она также отметила, что в ряде законопроектов, в том числе федеральных, уже учтены совместные предложения СМОЛО, органов госу-

В свою очередь, Надежда Стронская, заместитель председателя Ассоциации управляющих организаций Ленинградской области, отметила как важный итог работы за последний год налаженный диалог участников рынка с властью региона, благодаря которому удалось начать переговоры о более благоприятных для управляющих компаний условиях с ОАО «Газпром». Следующим шагом, по ее мнению, должны стать переговоры с энергетиками, договориться с которыми пока УК практически невозможно.

## Садоводам обещают полигон без грызунов

**Татьяна Крамарева** / Новый мусорный полигон в Волховском районе прошел лицензирование и готов к работе. Однако руководство ОАО «Управляющая компания по обращению с отходами в Ленинградской области» не запускает полигон, стремясь избежать социальной напряженности на территории. Члены расположенного вблизи д. Пупышево садоводческого массива категорически против полигона.

Полигон у д. Пупышево рассчитан на 20 лет эксплуатации с размещением 900 тыс. тонн отходов IV-V классов и отдельных видов III класса (строительный мусор). Как утверждает член совета директоров ОАО «Управляющая компания по обращению с отходами в Ленинградской области» Максим Боганьков, проект полностью отвечает требованиям действующих норм и правил, в частности СНиП 2.01-85 (по безвредности и захоронению токсичных отходов IV класса опасности) и «Инструкции по проек-

тированию, эксплуатации и рекультивации полигонов для коммунальных отходов». «Складирование отходов будет осуществляться таким образом, чтобы предотвратить загрязнение поверхностных и грунтовых вод, близлежащих водотоков и окружающего воздуха», – говорит Максим Боганьков. В основании полигона выполнен противофильтрационный экран из сверхпрочной полиэтиленовой мембраны с двумя защитными слоями песка. Выполнена дренажная система. А пруд-накопитель позволяет не только отводить образующийся фильтрат, но и использовать воду при тушении очага возгорания (вероятность которого, утверждают в управляющей компании, ничтожна). Претензии садоводов вызывает, прежде всего, сам факт размещения полигона так близко к массиву. «Мы понимаем, что в ближайшие год-два после начала завоза мусора в 500 метрах садоводства начнут погибать», – заявляет Владимир Боковнев, пред-

седатель Союза садоводов массива «Пупышево». По общему мнению членов СНТ, полигон означает постоянные очаги возгорания, выраженный «мусорный» запах, обилие чаяк и грызунов, а также разбитую мусоровозами дорогу, проходящую по кромке массива (к слову, дорогу, построенную за счет не СНТ, а муниципального бюджета). Наконец, садоводы не верят в эффективность принятых мер защиты грунтов и грунтовых вод от заражения. В управляющей компании утверждают, однако, что ни специфического запаха, ни грызунов или чаяк на новом полигоне не будет: «У нас в обслуживании четыре полигона, и нигде этого нет, поскольку соблюдаются правила эксплуатации», – подчеркивает Максим Боганьков. Что касается заражения грунтовых вод, то их поток направлен под таким углом, что в пределах ближайшего жилого дома в массиве (это 1,1 км от карты полигона) они проникают на глубину 52 м. «Ни один колодец в быту такой

глубины не достигает», – отмечает представитель УК. Вопросы вызывает безопасность крупнейшего на Северо-Западе ордовикского водоносного комплекса, также проходящего через территорию полигона, однако, утверждает Валентина Ключева, заместитель директора Ленинградской областной казенного учреждения «Агентство природопользования и охраны окружающей среды Ленинградской области», область разгрузки водоносного комплекса направлена на северо-восток – в Ладужское озеро и реку Волхов. Причем сначала подземные воды ордовикского комплекса проходят через садоводства и только потом – через полигон. В свою очередь, в администрации Волховского района убеждены, что полигон необходимо запустить в кратчайшие сроки. «Людей можно убедить, что полигон необходимо запустить в кратчайшие сроки. «Людей можно убедить, что полигон необходимо запустить в кратчайшие сроки, если совсем рядом строится какой-то объект, даже жилой дом.



Садоводы категорически отказывают мусорному полигону в Пупышево в безопасности

Реакция всегда – «Стройте где-то, только не в этом месте». Но, с другой стороны, как представитель администрации я помню о том, что в 3 км от города Волхов, от жилых кварталов находится даже не полигон – откровенная свалка, которую, по решению суда, мы должны закрыть до 1 июля. И до этого же времени на бюджетные средства необходимо построить

недостающий участок дороги до полигона», – комментирует Сергей Кравцов, заместитель главы администрации Волховского района. При этом садоводы легко могут инициировать проверку законности полигона. «Надо создавать инициативную группу и действовать последовательно, используя возможности, которые дает закон», – резюмирует Сергей Кравцов.

Фото: Игорь Бакстун



Потребители должны инициировать соответствующие заявления в ФАС. Не нужно ждать в муках, когда сети выполняют свои функции

## Нюансы подключения

**Ольга Фельдман** / Правовые инструменты обеспечения доступности инженерных коммуникаций обсудили участники заседания круглого стола, состоявшегося в конце мая. Эксперты делились опытом взаимодействия с государственными структурами. ➔

Организаторами мероприятия выступили юридическая фирма VEGAS LEX, компания PROEstate Events и Российская гильдия управляющих и девелоперов.

### Относительность рейтингов

В рейтинге сроков присоединения к электросетям Россия занимает 117-е место из 189 возможных.

Партнер юридической компании VEGAS LEX Михаил Сафаров привел данные рейтинга World Bank, IFC, результаты которого используются правительством РФ при формировании мероприятий, предусмотренных «дорожной картой» для улучшения инвестиционного климата. «Речь идет исключительно о присоединении к электросетям. В вопросах газо- и водоснабжения ситуация гораздо хуже. Газ – это самая регулируемая отрасль», – отметил эксперт.

Согласно данным рейтинга, количество процедур, необходимых для подключения к электросетям в России, снизилось до пяти в 2014 году по сравнению с 10 в 2012-м. При этом сроки их прохождения снизились до 162 дней (2014 год) с 281 дня (по данным 2012 года). Однако эти результаты далеки от стран-лидеров – Германии и Исландии, где срок от подачи заявки до получения договора составляет 17 и 22 дня соответственно.

В «дорожной карте» приводятся показатели, которых Россия должна достичь к 2015-2018 годам. «К 2015 году Россия должна оказаться на 60-м месте в рейтинге доступности подключения к электросетям, а к 2018 году – уже на 20-м. Соответственно, сроки подключения должны сократиться до 45 дней (в 2015 году), до 40 дней (в 2018-м). Это весьма амбициозные планы», – считает Михаил Сафаров.

По словам Виктора Тиманова, исполнительного директора компании «А-Девелопмент», приведенные в рейтинге сроки не соответствуют действительности. «Для того чтобы в Петербурге подключиться к электросетям, при самом оптимистичном

раскладе с момента подачи заявки до договора проходит около года. Кроме того, по постановлению правительства при мощности до 750 кВт срок подключения – год, а свыше – два года», – рассказал он.

Михаил Сафаров считает, что проблема рейтингов в том, что они «крайне усреднены» и существует разрыв между реальной практикой и декларируемыми показателями.

### Верните наши деньги

Старший юрист практики по проектам в энергетике VEGAS LEX Юрий Татаринов рассказал о практических проблемах, с которыми сталкивается девелопер при работе по подключению к электросетям. Возможность, стоимость и время – три основных составляющих технологического присоединения.

«Довольно часто в России, к сожалению, плата за подключение бывает посчитана неверно. И возникает вопрос, что делать компании, если тарифные ставки в суде признаны экономически необоснованными», – рассказал Юрий Татаринов. – Можно ли взыскать дельту? Судебная практика показывает, что такая возможность существует, однако есть ряд условий, по которым нужно будет определить экономическую обоснованность тарифов. В ситуации, когда государство permanently меняет правила расчета тарифов, это хороший инструмент для бизнеса защитить свои интересы и вернуть излишне уплаченные деньги».

По мнению Юрия Татаринова, заинтересованность у девелопера должны вызывать предлагаемые посредниками легкие пути подключения. «Если вам предлагают быстрый и легкий способ присоединения, это не всегда таким является и может повлечь плачевные последствия, поскольку суд занимает позицию, по которой уплаченные потребителем деньги относятся к оплате посреднических услуг, а не собственно подключения. Таких случаев довольно много», – отметил Юрий Татаринов.

Причем вариантов получения денег посредниками может быть очень много. «Это могут взносы в некую некоммерческую ассоциацию для обеспечения техприсоединения путем перераспределения мощностей для конкретной промплощадки», – прокомментировал Михаил Сафаров.

### Работа регуляторов

Представитель Министерства энергетики РФ Андрей Максимов рассказал о мерах по обеспечению «дорожной карты», которая призвана максимально упростить жизнь потребителя.

Одно из последних нововведений в законодательстве – заключение договоров с гарантирующими поставщиками до окончания момента техприсоединения потребителя. «Такая возможность предусматривается уже действующим постановлением», – рассказал Андрей Максимов. – Потребитель на этапе подключения к объектам инфраструктуры приносит в сетевую организацию комплект документов для техприсоединения, его состав практически идентичен пакету документов для последующего договора с гарантирующим поставщиком. Теперь потребителю достаточно один раз прийти в сетевую организацию с этим пакетом документов, а она должна переслать этот пакет гарантирующему поставщику,

который формирует договор с отлагательными условиями. Как только поставщик получает акт техприсоединения, начинает действовать договор. Эта мера сократила сроки подготовки договора, а также реализовала принцип одного окна».

Оживленную дискуссию вызвала тема несоответствия реальных сроков по технологическому присоединению и сроков, прописанных законом. «Уже сейчас есть проект постановления и закона, в которых прописаны изменения, предусматривающие меры ответственности за невыполнение сроков по технологическому подключению. Проект сейчас проходит общественное обсуждение. Изменения предусматривают введение ответственности за невыполнение сроков по техприсоединению как со стороны сетевой компании, так и потребителя. Так как процесс техприсоединения предусматривает, что и та, и другая сторона делают конкретные шаги. Потребитель, в том случае если сетевая компания не выполнила сроки, вправе снабжаться за счет собственного источника (например, дизель-генератора), а на сетевую компанию будет налагаться финансовое бремя по оплате потраченного потребителем топлива, таким образом потребителю будут возмещены издержки».

Андрей Максимов также отметил, что решение проблемы не в расширении сроков на законодательном уровне, а в мерах, которые заставят сетевые компании выполнять свои функции, например штрафов, начиная с административных, заканчивая оборотными. «У ФАС есть масса инструментов для экономического воздействия на такие нерадивые сети, – считает Андрей Максимов. – Коллеги из ФАС регулярно отчитываются, сколько административных дел по этому поводу заведено и штрафов собрано. Вы как потребители должны инициировать соответствующие заявления в ФАС. Не нужно ждать в муках, когда сети выполняют свои функции».

В свою очередь, заместитель руководителя УФАС по Ленинградской области Глеб Коннов заявил, что в регионе со стороны ФАС активно применяются механизмы антимонопольного регулирования к правоотношениям, возникающим при реализации техприсоединения, однако эффективной работе ФАС препятствует несовершенство законодательства. «КоАП РФ напрямую предусмотрена ответственность за нарушение сроков рассмотрения заявок, но, к сожалению, нет ответственности за нарушение сроков исполнения всего договора. Мы только через процедуру рассмотрения дел по нарушению антимонопольного законодательства (а сетевые компании подпадают под запреты, являясь естественными монополиями), можем привлечь сетевиков к ответственности, – рассказал Глеб Коннов. – Это довольно громоздкие дела с длительными сроками рассмотрения. Но сетевые компании охотно пользуются правом на обжалование, запускают процедуру через все судебные инстанции и снижают оборотные штрафы до минимально возможных. Хотелось бы поскорее дождаться поправки в законодательство, по которым бы прямая ответственность наступала как за нарушение сроков рассмотрения заявок, так и исполнения договоров».

### МНЕНИЕ



**Геннадий Киркин, генеральный директор СК «Ирбис»:**

➔ Главной причиной сложностей технологического подключения является монополия на производство и продажу энергетических ресурсов. Как только мы сможем преодолеть монополию на этом рынке, все само собой нормализуется, и не нужно будет усилий ни ФАС, ни других чиновников. Пока существует монополия на производство и продажу энергетических ресурсов, мы все время будем обсуждать вопросы «входных билетов» на этот рынок. Хотя во всем цивилизованном мире эта процедура либо очень проста, либо вовсе отсутствует.

# «Прорыв блокады Ленинграда» вызвал интерес застройщиков

**Татьяна Крамарева** / Новое здание для размещения трехмерной панорамы «Прорыв», которую группа молодых энтузиастов во главе с Дмитрием Поштаренко – командиром поискового отряда «Шлиссельбург» – создала на средства президентского гранта, появится в Кировске у действующего музея-диорамы «Прорыв блокады Ленинграда».

Панорама была продумана столь досконально и пользовалась таким успехом, что вместо плановых трех месяцев экспонировалась в течение полугода. Отличительная особенность экспозиции в том, что посетитель не остается неподвижным, а перемещается, оказываясь фактически участником одного из этапов боя по прорыву блокады Ленинграда – наступления солдат 45-й гвардейской дивизии с плацдарма «Невский пятачок» на оборонительные немецкие рубежи.

Идею превращения временной экспозиции в постоянную выдвинул Владимир Путин, побывавший на открытии панорамы в январе нынешнего года. В результате правительство Ленинградской области объявило конкурс на разработку эскиза выставочного павильона, в котором могли принять участие все желающие.

«Конкурс можно считать успешным уже потому, что студенты-архитекторы, принявшие участие в нем, «напитались» памятью о войне, прониклись идеей. «Невский пятачок» – это земля колоссального подвига наших людей. Здесь до сих пор нет живого места: воронка на воронке. Но я очень боюсь, что скоро у молодого поколения не останется памяти о тех событиях. А если дать детям возможность поиграть в настоящих окопах, прикоснуться к настоящему оружию, они точно сохранят память о подвиге предков», – прокомментировал один из представителей разработчиков концепции.

Анализируя представленные на конкурс работы, он особо отметил успех двух студенческих проектов. В одном зрительно воплощена идея «шрамов войны», до сих пор заметных на «Невском пятачке». В другом акцент сделан на эмоциональной составляющей войны.

Рабочая группа с участием архитектора Алексея Токманя представила на конкурс два варианта эскизного решения. Первый предусматривал создание едино-

го современного интерактивного военно-исторического комплекса, включая проектируемое трехэтажное здание, высотой 18 м, в котором для обновленной трехмерной панорамы «Прорыв» отводилось 820 кв. м, экспозицию оборонительных сооружений с возможностью проведения на территории комплекса общественных мероприятий: парадов, митингов, военно-исторических реконструкций. Но лучшим был признан менее дорогостоящий эскиз,

в котором, однако, удалось сохранить идеи зрелищности, комфорта и абсолютной безопасности здания и прилегающей территории.

Панорама, которая займет площадь не менее 500 кв. м, разместится в одноэтажном двухконтурном здании с фасадом, частично облицованным керамогранитом, частично остекленным для придания помещению объема. Благодаря строительству нового здания будут решены такие проблемы, с которыми сегодня сталкиваются посетители диорамы, как отсутствие туалетов, достаточного количества парковок, кафе.

Тендер на выполнение проектных работ будет объявлен в ближайшее время, а ввод объекта в эксплуатацию запланирован на начало мая 2016 года. К участию в реализации этого проекта уже проявили интерес крупные застройщики, работающие в Ленинградской области, такие как компании «ЛенРусСтрой», «ЦДС», «Лидер Групп». Стоимость объекта, который будет построен исключительно на средства областного бюджета, по оценкам специалистов, может составить до 100 млн рублей.



Здание для трехмерной панорамы «Прорыв» будет построено у действующего музея-диорамы «Прорыв блокады Ленинграда» в Кировске к маю 2016 года

## НОВОСТИ

### 3 млн рублей на трое и более детей

**Семьи жителей Ленинградской области, в которых родились или были усыновлены трое детей одновременно, будут получать из регионального бюджета 3 млн рублей на улучшение жилищных условий.**

Областные власти одобрили проект закона о внесении изменений в региональные законы о социальной поддержке многодетных и приемных семей в Ленинградской области (№ 134-оз) и о социальной поддержке семей, имеющих детей, в Ленинградской области (№ 103-оз). Законопроект был разработан по поручению губернатора Александра Дрозденко. Основное новшество, которое предлагает законопроект, – установить единоразовную денежную выплату на приобретение благоустроенного жилого помещения (квартиры или жилого дома) семьям в случае рождения, усыновления в возрасте до шести меся-

цев одновременно троих и более детей. Действие закона в случае его принятия будет распространяться на все семьи, где трое и более детей родились или были усыновлены после 31 декабря 2013 года. Стоит отметить, что выплата, одинаковая для жителей всех районов Ленобласти, будет предоставляться на приобретение только целого дома или квартиры. «Законопроект не предусматривает приобретение части жилого дома либо квартиры, комнаты, поскольку целью выплаты является обеспечение полноценным, наиболее комфортным жильем, а это возможно только в случае приобретения целого жилого объекта», – прокомментировала Людмила Нещадим, председатель Комитета по социальной защите населения Ленинградской области. При обсуждении законопроекта в областном правительстве прозвучали предложения не выделять из бюджета фиксированную сумму, а гарантировать приобретение определенной жилплощади – к примеру, в пределах 60 кв. м. Предложение

аргументировали тем, что стоимость 1 кв. м в разных районах области существенно отличается. Однако губернатор идею не поддержал. «Давайте начнем с того, что материнский капитал – вообще единая сумма по стране, хотя страна у нас разная, и разброс цен в ней больший, чем в Ленинградской области. Поэтому будем обозначать конкретную сумму. А на территориях, где жилье подороже и муниципалы побогаже, пусть тоже примут участие в приобретении жилья для многодетных семей. И потом, как вы знаете, по разграничению полномочий органы государственной власти жильем не распоряжаются. Мы выделяем сумму – это достаточно серьезная сумма по сравнению с тем, что было ранее», – заявил Александр Дрозденко. Со своей стороны, Людмила Нещадим отметила, что раньше в области системная поддержка семей, в которых родились либо были усыновлены три и более ребенка одновременно, вообще отсутствовала. «При одобрении законо-

проекта и его утверждении Законодательным собранием это будет существенный шаг вперед по оказанию мер социальной поддержки. Закон должен вступить в действие с 1 января 2014 года», – сказала она.

### К 2020 году особо охраняемых территорий станет в два раза больше

**Площадь особо охраняемых природных территорий (ООПТ) в Ленинградской области к 2020 году вырастет в два раза: с 6,8% на сегодняшний день до 13,5%, сообщает пресс-служба правительства региона. Все эти участки уже включены в схему территориального планирования.**

Как сообщила заместитель председателя Комитета по природным ресурсам Наталья Орлова, в этом году в Ленинградской области должен появиться памятник природы «Токсовские высоты». Документы уже прошли государственную экологиче-

скую экспертизу, комитетом разработаны и направлены в федеральные органы на согласование проект паспорта данной ООПТ. Ожидается, что к концу года все требуемые подписи будут поставлены. Сразу после этого выйдет постановление правительства Ленинградской области о создании ООПТ. «Токсовские высоты» займут площадь 59 га. Основной целью создания ООПТ является сохранение уникального ландшафта на берегу Кавголовского озера. Это будет первая заповедная зона регионального значения во Всеволожском районе. На очереди ООПТ «Колтушские высоты», «Коккоревский», «Морье», «Долина реки Смородинка», «Термоловский». В настоящее время сеть ООПТ Ленинградской области имеет общую площадь 585 тыс. га (6,8% от площади Ленинградской области) и включает две ООПТ федерального значения, 40 – регионального значения и четыре – местного значения. Основу сети формируют ООПТ регионального значения, занимающие 5,6%

площади Ленинградской области. ООПТ включают природные комплексы и объекты, имеющие особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое и рекреационное значение – как уникальные, так и типичные (эталонные) для региона. В связи с исключительной природоохранной ценностью для перелетных водоплавающих птиц шесть ООПТ федерального и регионального значения имеют международный статус в составе пяти водно-болотных угодий международного значения и четырех охраняемых районов Балтийского моря. Заказник регионального значения «Линдуловская роща» входит в объект Всемирного наследия ЮНЕСКО «Исторический центр Санкт-Петербурга и связанные с ним группы памятников». Особо охраняемые природные территории вносят значительный вклад в обеспечение благоприятной окружающей среды, выполняя ряд экосистемных функций, важнейшей из которых является поддержание биологического разнообразия.

# Александр Львович: «Мы – коммуникабельная компания»

**Дарья Литвинова** / Компания «Навис» не гонится за большими объемами строительства, запуская в работу не более трех проектов одновременно. Два из реализуемых сегодня объектов возводятся в Ленобласти – в Мурино и Щеглово. Суммарная площадь строящегося жилья – 124 тыс. кв. м. О том, сложно ли конкурировать камерным проектам с «миллионниками», нам рассказал генеральный директор «Навис» Александр Львович. ➔

**– Александр Владимирович, начиная строительство ЖК «Созвездие» в Мурино, как вы решали вопросы создания инфраструктуры?**

– В Мурино мы приобрели земельный участок в 2012 году. Когда мы в первый раз приехали туда, там росла капуста, и, естественно, инженерную инфраструктуру нужно было создавать с нуля. Компании, реализующие проекты на соседних участках, – «Арсенал», «Сэтл Сити», «Полис Групп» и др. – также столкнулись с необходимостью возведения инженерной и социальной инфраструктуры. Поэтому было принято решение объединиться и распределить между компаниями, кто какие объекты будет строить согласно проекту планировки. Большую объединяющую роль в этом деле сыграла компания «Евроинвест», которая и занималась продажей этих участков застройщикам. Надо отметить, что «Евроинвест» повела себя по-партнерски, объединив застройщиков для решения общих проблем. Я думаю, это большой вклад в успех проектов, которые сейчас реализуются в Мурино.

Так, было принято решение о возведении пожарного депо и школы, строительстве дорог и межквартальных проездов. На нашем участке располагается детский сад, который мы и будем строить. Точнее, уже получили разрешение на строительство и возвели два этажа. Это будет детский сад на 100 мест. Также нами будет построена амбулатория.

Конгломерат застройщиков (и мы в том числе) активно работает над вопросами решения транспортной доступности района. На деньги строительных компаний была разработана транспортная схема и идет проектирование развязки с КАД. Кроме того, «Евроинвест» обратилась в Министерство транспорта РФ с инициативой увязки планов застройщиков с планами федеральных властей по развитию транспортной системы этой территории.

Я уверен, что через три года Мурино станет одним из лучших спальных районов Петербурга и области. Несмотря на то что это область, наличие метро позволяет создать здесь абсолютно городской район со всеми атрибутами комфортной жизни. Здесь все будет новым, продуманным и благоустроенным, начиная от инженерной инфраструктуры и заканчивая детскими садами, школами и поликлиниками. Это будет один из самых комфортных для проживания районов.

**– А как идут продажи в далеком от метро Щеглово?**

– «Щегловская усадьба» – совершенно иной формат, далекий от городской жизни. Таким проект и задумывался. Я сам родился и вырос в Гатчине – и мне близко очарование провинциальной жизни. Прежде чем приступить к проекту, мы долго размышляли над тем, какой должна быть «Щегловская усадьба». Причем спрос изначально просчитать было невозможно, до нас никто в области не строил ничего подобного. Тогда возникла идея построить объект, который бы подходил под госпрограмму «Доступное жилье» и мог быть выкуплен у нас правительством области по ценам Минрегиона для социальных нужд. Вместе с проектиров-



**Мы готовим наш бизнес к перерегистрации в Ленинградской области. Здесь сегодня больше плюсов для застройщиков, чем в городе**

щиками мы разработали такую доступную серию и начали строить. Когда мы вывели в продажу первый дом, стало очевидно: спрос есть! Признаюсь, мы были этому сильно удивлены. Отмечу, больше половины первых покупателей до приезда к нам вообще не знали, где находится Щеглово. Но, посетив объект, оставались довольными тем, что мы им предлагаем. Очень конкурентоспособная цена, невысокая плотность застройки, квартиры с отделкой быстро нашли своего покупателя.

Территория, на которой мы ведем строительство, достаточно велика, и у нас нет задачи выжать максимум из каждого квадратного метра. Поэтому нет никаких проблем с парковкой, озеленением, благоустройством. В каждом подъезде будет не более 16 квартир. Сейчас мы готовы к сдаче двух домов, еще два будут сданы в ближайшие два месяца. Еще восемь домов будут построены в будущем году.

Безусловно, проект рассчитан на автомобилистов. От нас по недавно реконструированной Дороге жизни до Петербурга – 17 км.

На общей территории в проекте планировки предусмотрены одна школа и три детских сада. В этом году мы начнем строить первый детский сад. Другие детские сады и школа будут построены по мере заселения «Щегловской усадьбы».

**– Вы планируете принять участие в областной программе «Детские сады в обмен на налоги»?**

– Мы рассматриваем эту возможность, но еще не приняли окончательного решения. Безусловно, как социально ответственная компания мы продолжим возводить социальную инфраструктуру. Мы готовим наш бизнес к перерегистрации в области. Здесь сегодня больше плюсов для застройщиков, чем в городе.

**– Много ли было проблем в Щеглово с «инженеркой»?**

– Да, когда мы пришли в Щеглово, поселок питался озерной водой и периодически получал предписания прокуратуры остановить водозабор. Мы понимали, что без существенных вложений в инфраструктуру не обойтись. Так у нашей компании с пос. Щеглово пересеклись интересы. Мы переложили «уставшие» сети, восстановили ливневую канализацию, сделали минимальную водоочистку. Сейчас мы строим полную водоочистку, и через 2-3 месяца вода в Щеглово будет соответствовать всем санитарным нормам. Сейчас наши специалисты занимаются проектированием канализационных сетей. Кроме того, мы переложим все поселково-магистральные сети. Это не благотворительность, а условие успешной реализации нашего проекта.

**– Выкуплена ли земля для реализации следующих лотов в Щеглово?**

– По проекту планировки там 47 га. У нас есть договоренности с собственниками земельных участков о дальнейшем

развитии проектов на этой территории. Когда проект будет реализован полностью, население Щеглово возрастет в 2,5 раза. Если все сложится удачно, нашей компании хватит работы на 8-10 лет вперед.

**– Как складываются отношения с муниципальной властью?**

– Мы – очень коммуникабельная компания и всегда находим общий язык с властями. Мы не делаем ничего противозаконного, и наш бизнес всегда пересекается с интересами муниципального образования.

**– Как вы оцениваете изменения в законодательстве, связанные с передачей полномочий по утверждению градостроительной документации с местного на региональный уровень?**

– Если будет установлен принцип единого окна, как в Петербурге, то, возможно, кому-то это усложнит жизнь. С муниципалитетами первого уровня проще работать. Но, с другой стороны, в муниципалитетах мы сталкивались с отсутствием грамотных специалистов. У них нет ни штатных единиц, ни денег на зарплату им. Поэтому нередки случаи, когда глава администрации, например, совмещает должность главного архитектора. И приходя к муниципалам, нам часто приходилось восполнять их пробелы в законодательстве. У нас был случай, когда нам выписали разрешение на строительство, а в скобках указали – «без наружных сетей». Это невозможная формулировка, а в муниципалитете посчитали, что это вполне реально. Когда будет установлен единый пакет документов, порядок выдачи разрешения на строительство, это будет иметь только положительные последствия.

**– Аналитики говорят о скором «затоваривании» областного рынка квартир. Вы согласны с такими прогнозами?**

– В отличие от аналитиков, мы работаем «в поле», и не делаем чего-то, что нам экономически невыгодно. Если квартиры в доме не покупаются, он просто не будет строиться. Если экономическая ситуация ухудшится, снизятся объемы застройки. Ведь говорят о больших объемах заявленных проектов, но не выведенных на рынок.

## справка

➔ Строительная компания «Навис» работает на строительном рынке Петербурга и области с 1988 года, с момента создания строительного кооператива «Волосово-Копстрой». В 2009 году зарегистрировано ООО «Строительная компания «Навис». Сегодня компания работает над тремя проектами – ЖК «Дом БДТ» на пересечении ул. Доблести и Ленинского пр., ЖК «Созвездие» рядом с метро «Девяткино» и загородный малоэтажный комплекс «Щегловская усадьба» (пос. Щеглово, Всеволожский район).

# Выигрышные решения

**Татьяна Крамарева** / С учетом большого количества игроков на рынке жилищного строительства в Санкт-Петербурге и Ленинградской области застройщики стремятся привлечь внимание потенциальных потребителей не только комфортными ценами, но и выигрышными характеристиками объектов. Это достигается в том числе за счет использования современных строительных материалов и новаторских инженерных решений. ➔

Однако эксперты неоднозначно оценивают востребованность этих новаций рынком.

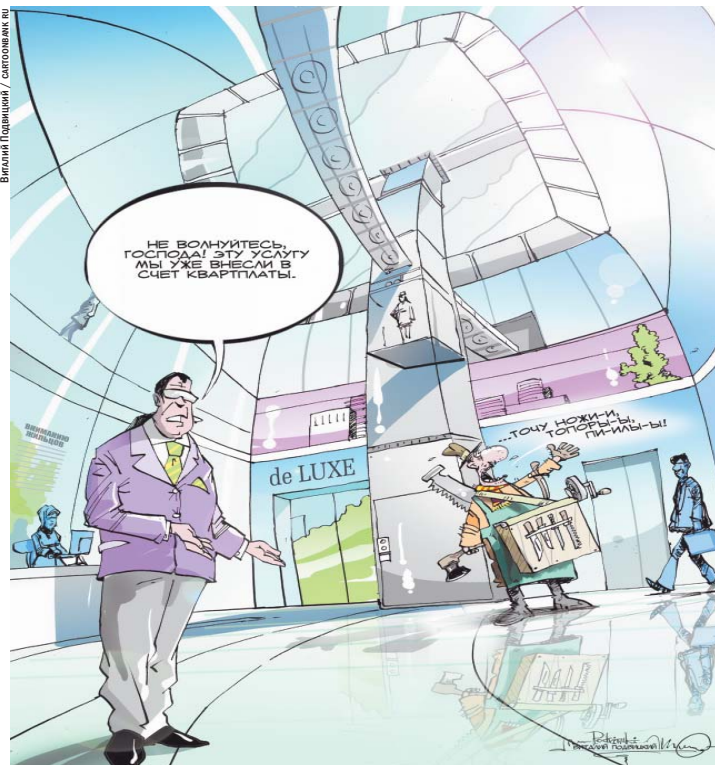
«В Ленинградской области люди не покупают новации – они приобретают возможность пересечь близко к большому городу из обычного карельского поселка, где зарплата 5 тыс. рублей в месяц. Очевидно, что для такого покупателя важна цена, срок строительства и надежность застройщика. Поэтому вряд ли уместно внедрять какие-либо инновации», – убежден Евгений Якушин, генеральный директор «УК Система». По его мнению, внедрение инженерных новаций неизбежно увеличивает цену квадратного метра, а это основная привлекательная характеристика такого жилья. С другой стороны, и застройщик, и потребитель заинтересованы в быстрой сдаче объекта в эксплуатацию, а инженерные новации усложняют прохождение проекта экспертизы. «В Ленобласти есть несколько проектов, позиционирующихся как объекты бизнес-класса. Но даже там инноваций немного. Скорее всего, это внедрения из разряда «поставить новейшие светильники, разработанные в РОСНАНО», – резюмирует Евгений Якушин.

«Поскольку новаторские решения пока не востребованы будущими жителями домов, и строители не предъявляют новых требований», – говорит, в свою очередь, Александр Батушанский, управляющий партнер консалтинговой группы «Решения». Он отмечает, что это скорее требование будущего и сегодня решения, позволяющие создавать дом как новую среду с точки зрения как энергоэффективности, так и эргономичности зданий, если и применяются застройщиками, то только в так называемом элитном сегменте и реже – в бизнес-сегменте.

## Новации как норма

Однако не все эксперты настроены столь категорически. Инженерные новации, внедряющиеся на российском рынке, и региональном в частности, давно стали нормой для других стран, заявляет Евгений Богданов, генеральный директор финского проектного бюро Rshpr. В первую очередь, речь идет о принципиально иной системе организации вентиляции – механической вытяжке и монтируемой на ее базе системы рекуперации тепла. «Это одно из самых непростых нововведений в нашем массовом жилищном строительстве, которое раньше было доступно только в высококлассных домах, а сейчас применяется в комфорт-классе, а мехвентиляция – даже в экономе», – говорит Евгений Богданов. Аргументов в пользу применения системы рекуперации, по мнению Веры Бурцевой, председателя Комитета по энергоэффективности и устойчивому развитию НП «Российская Гильдия управляющих и девелоперов», несколько. «Во-первых, установки небольшие, их можно разместить в подпотолочном пространстве в санузле, они маломощные. Во-вторых, у жильцов появляется возможность регулировать поступление свежего воздуха. Это лучше, чем открывать форточку, и это необходимо, так как установка стеклопакетов препятствует поступлению свежего воздуха в квартиру», – говорит она.

Еще одним достаточно распространенным и относительно новым инженерным



решением специалисты называют уход от квартирных стояков при организации отопления и водоснабжения. «Мы переходим к центральной инженерной шахте, которая располагается возле лестнично-лифтового узла и отсюда вода горизонтально разводится по квартирам. Это позволяет размещать счетчики вне квартиры, предотвращая тем самым доступ в нее (квартиру) представителей снабжающих организаций, а также удаляет эти ужасные стояки, которые никак не спрятать», – комментирует Евгений Богданов.

В то же время представители строительного сообщества отмечают, что вследствие внедрения инноваций, выходящих за пределы ранее действовавших СНиПов, строительство уже стало значительно более прогрессивным. «Получило распространение высотное строительство, которое требует применения технологий, высокопрочных материалов, способных выдержать ветровые нагрузки, комплексных материалов

для ограждающих конструкций и наружной отделки фасада, новых инженерных систем, которые смогли бы обеспечить комфортную и безопасную жизнь будущим новоселам», – говорит Арсений Васильев, генеральный директор УК группы компаний «УНИСТО Петросталь».

## Направления развития

По мнению Михаила Фуксмана, директора по продажам компании «ПетроСталь», инновации на строительном рынке развиваются в нескольких направлениях. Кроме уже упомянутых это инновации в энергосберегающих материалах для строительства и инновации в проектировании благодаря использованию новых материалов. «Например, раньше при закладке фундамента обязательным условием было требование, при котором глубина фундамента должна быть ниже точки промерзания грунта. Это требовало большого расхода

материалов (бетона, арматуры и т. д.) и было достаточно трудоемко. Сейчас благодаря современным утеплителям, если несущая способность грунтов удовлетворительная, можно делать фундаменты меньшей заглубленности, и они будут себя вести очень надежно», – уточняет он.

Эксперты дают разную оценку тому, насколько широкое распространение получили инновации в реализующихся сегодня жилищных строительных проектах. «УНИСТО Петросталь», «Ойкумена», «Ленстройтрест», «Полис Групп» – эти компании увеличивают качество своих объектов за счет применения этих инженерных систем», – отмечает Евгений Богданов.

«Я могу назвать десяток таких проектов: NCC, O2 Development, Аема... Таких компаний действительно много», – говорит Вера Бурцева.

«Мне не известны компании из числа известных застройщиков, которые были бы ориентированы на инновации в сфере инженерных решений. Пока мы, скорее, видим дифференциацию по стоимости жилья или по преимуществам местоположения», – заявляет Александр Батушанский.

«Внедрение инновационных решений – это часть видения и миссии нашей компании. Мы как эксперты внедряем подобные решения поступательно в зависимости от нужд и возможностей рынка и потребителя. Кроме того, развитие в данном направлении является нашим конкурентным преимуществом», – отмечают в компании NCC.

## Ответ экспертизы

Отчасти, напомним, внедрению инноваций препятствуют опасения застройщиков относительно сложности прохождения экспертизы в этом случае. «Согласовывать (такие решения) трудно, так как если все нормы трактовать негативно и запрительно, то получится или дорого, или обычный российский проект. Важно именно оптимальное решение, которое вырабатывается совместно, в том числе с экспертизой и другими государственными органами исполнительной власти. Главный вопрос – как выполнить нормы и при этом сделать хорошо и недорого для клиента», – комментируют в компании NCC.

Заложить в стандарты каждое новшество просто невозможно, констатирует Арсений Васильев. «Если требуется отступить от технических регламентов или какие-то работы или материалы не предусмотрены СНиПами, разрабатываются специальные технические условия, которые согласовываются с МЧС и Минрегионом. Конечно, процесс согласования в этом случае затягивается и становится дороже», – подчеркивает он.

В то же время, по мнению аналитиков, получить положительное заключение экспертизы по проектам с инновациями «можно и несложно». «Сегодня существуют своды правил, которые облегчают задачу – доказать эксперту, что решение энергоэффективное. Уверена, что в будущем это будет сделать еще проще», – говорит Вера Бурцева.

## МНЕНИЕ



**Артём Саенко, начальник ГАУ «Леноблгосэкспертиза»:**

➔ – Забота об экологии и создание комфортной среды проживания сейчас волнуют многих людей в нашей стране. Приятно отметить, что в последнее время в проектах все чаще встречаются прогрессивные энергосберегающие технологии.

Специфика реализации подобных проектов заключается в существенном увеличении затрат на начальном этапе строительства в сравнении с классическими решениями. А это значит, что подобные технологии применяются в основном для домов бизнес- и премиум-класса. В социальном

жилье и эконом-классе чаще всего используют традиционные решения, которые стоят дешевле.

В практике ГАУ «Леноблгосэкспертиза» регулярно встречаются проекты с современными инженерными технологиями. При наличии необходимых обоснований у экспертов не возникает вопросов к подобным решениям, если строительство финансируется за счет собственных средств заказчика. В случае бюджетного строительства обязательно рассматривается экономическая целесообразность использования конкретных технологий. В таких проектах чаще всего применяются более экономичные классические решения.

# Между общественным и личным

**Ольга Фельдман** / Мотивацией к использованию населением метро, автобусов и троллейбусов вместо личного автомобиля может стать введение платных парковок в центре города, создание транспортно-пересадочных узлов и комфортных условий для передвижения на городском транспорте. ➔

В мае-июне АНО «Дирекция по развитию транспортной системы Санкт-Петербурга и Ленинградской области» провела серию деловых мероприятий, посвященных актуальным вопросам развития транспортной системы Петербурга и Ленобласти. Первая дискуссия была посвящена общественному транспорту как основному инструменту создания комфортной городской среды.

## Комплекс мер

Одна из основных проблем развития городских пассажирских автоперевозок связана с автомобильными пробками. Мотивацией к использованию населением метро, автобусов и троллейбусов вместо личного автомобиля может стать введение платных парковок в центре города, создание ЛРТ, строительство транспортно-пересадочных узлов и обеспечение комфортных условий для передвижения на городском транспорте. Однако автобусное движение сможет конкурировать с личным транспортом только в случае увеличения скорости передвижения. В некоторых городах, например в Москве, проблему частично решили за счет специальных полос для общественного транспорта. К тому же немаловажно увеличение степени комфорта и хорошее качество дорог.

## Шесть основных ТПУ

О планах по созданию в регионе шести транспортно-пересадочных узлов (ТПУ)



Нужно создать единую для города и области нормативную базу, регулирующую условия организации перевозок

на базе отдельных наиболее крупных железнодорожных станций рассказала начальник управления по ГЧП и внешним связям Дирекции по развитию транспортной системы Петербурга и Ленобласти Ольга Потифорова.

Она сообщила, что ежедневно из области в город и обратно мигрируют порядка 250 тыс. человек. «Чтобы уменьшить транспортные потоки, необходимо создавать ТПУ с перехватывающими парковками, которые станут буферными зонами, – считает

Ольга Потифорова. – С их помощью можно будет уменьшить количество автомобилей, въезжающих в Петербург. Для реализации проекта дирекция отобрала шесть железнодорожных станций из 143 существующих в регионе. Это Рыбацкое, Купчино, Шушары, Кудрово, Девяткино, Парнас. Филтром для отбора служили социальная значимость объекта, технические возможности (наличие свободной земли), коммерческая привлекательность, а также перспективность развития территорий».

Ольга Потифорова заявила, что в ноябре текущего года концепция проектов ТПУ будет представлена инвесторам и правительству для принятия решения по их реализации.

## Единый билет и законодательство

По мнению начальника отдела развития транспорта и транспортной инфраструктуры Комитета по ЖКХ и транспорту Ленинградской области Павла Пустовалова, необходимо создать систему централизованного управления наземным пассажирским транспортом Петербурга и Ленинградской области с учетом реализации социальных информационных сервисов. Константин Кочеров, начальник отдела контроля и безопасности на транспорте Комитета по транспорту Петербурга, согласен с коллегой, но считает, что прежде всего нужно создать единую для города и области нормативную базу, регулирующую условия организации перевозок. «Также необходимо выходить с инициативой по изменению федерального законодательства, о выделении отдельных полномочий субъектам города и области, по согласованию меж-субъектовых маршрутов и регламентированию единых требований к перевозчикам», – считает Константин Кочеров.

Директор АНО «Дирекция по развитию транспортной системы Петербурга и Ленобласти» Кирилл Поляков сообщил, что работа по созданию единой нормативной базы уже началась. Создан ряд рабочих

# ЛРТ в ожидании инвестора

**Ольга Фельдман / Бизнес пока не готов поддержать проект строительства легкорельсового транспорта, ссылаясь на неочевидность будущего пассажиропотока и, соответственно, доходов.**

Вопросом развития легкорельса в регионе было посвящено второе заседание круглого стола из серии дискуссий, организованных АНО «Дирекция по развитию транспортной системы Санкт-Петербурга и Ленинградской области».

## В проекте – 13 линий ЛРТ

Дирекцией была презентована система легкорельсового транспорта в регионе, которую организация проработала совместно с компанией «Инвест-Консалт». На сегодняшний день предполагается к реализации 13 линий легкорельса, из них шесть – в Южной планировочной зоне. На данный момент три направления являются приоритетными – это Пулковое – Купчино, Рыбацкое – Колпино

и Сертолово – Озерки (или Парнас).

По словам заместителя генерального директора компании «Инвест-Консалт» Татьяны Куковицы, в настоящее время выполняется второй этап научно-исследовательских работ (НИР), в которых будет разработана финансовая модель реализации каждой линии. Этот этап должен завершиться к июлю текущего года.

Главный специалист отдела проектирования Комитета по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга Юрий Ильинский отметил, что для города в первую очередь представляет интерес развитие трех линий ЛРТ – ветки на Всеволожск, ветки на Сертолово и линии от Рыбацкого до Колпино. По словам Антона Бучнева, заместителя председателя Комитета по ЖКХ и транспорту Ленинградской области, приоритетными для региона являются направления Сертолово – Парнас, Ладоский вокзал – Всеволожск и дальше до микрорайона Южный. Именно в этих районах предполагается значительное

увеличение пассажиропотока в ближайшее время.

## Крупный бизнес НЕ ГОТОВ

При реализации проектов всех 13 линий легкорельса суммарный социально-экономический эффект составит около 346 млрд рублей/год. «Понятно, что такие объемы

не могут быть построены только за бюджетные средства, – комментирует Татьяна Куковица. – Поэтому предлагаемая форма реализации проекта ЛРТ – государственно-частное партнерство. Возможно использование схемы ГЧП в трех вариантах: концессионное соглашение, контракт жизненного цикла и операторское соглашение.

Лучше всего сейчас отработана форма концессионного соглашения. Оно наиболее регламентировано законом. Дает возможность устанавливать баланс интересов частного и бюджетного. Это важно, особенно в свете длительной окупаемости проектов».

По словам исполнительного вице-президента Газпромбанка Алексея Чичканова, на сегодняшний день пассажиропоток будущих линий легкорельсового трамвая предсказать невозможно,

поэтому банк не возьмет на себя этот риск.

Управляющий директор «ВТБ-капитал» Андрей Киселев согласен с коллегой. Кроме объемов пассажиропотока, камнем преткновения бизнесменов и чиновников может стать и тариф. «Государство не отдаст частному инвестору цены на билеты, – заявил Андрей Киселев. – Проект ЛРТ предполагает очень высокий уровень капиталовложений и требует финансирования на этапе капитальных затрат».

## мнение



**Татьяна Куковица, заместитель генерального директора компании «Инвест-Консалт»:**

➔ – Приведем расчетные данные на примере самой перспективной ветки ЛРТ – от станции метро «Купчино» до аэропорта Пулково. Среднее время в пути будет равняться 20 минутам. Скорость передвижения составит около 30 км/час. Транспортная вместимость одного состава – порядка 280-300 человек. Такое же количество пассажиров могут вместить в себя три трамвая или четыре автобуса. Ориентировочная стоимость проезда составит 50 рублей. Объем перевозок пассажиров в сутки – 40 тыс. (приблизительный расчет на 2025 год). Срок окупаемости, по предварительным подсчетам, составит 15 лет. Ожидаемый ввод в эксплуатацию – 2018 год (к чемпионату мира – 2018).



**Марина Петрова, глава представительства Европейского банка реконструкции и развития в Петербурге:**

➔ – У Европейского банка реконструкции и развития есть ряд инфраструктурных проектов на условиях ГЧП, которые находятся в работе или завершены. Это, например, строительство ЗСД и нового терминала аэропорта Пулково. Так что разработчикам проекта финансирования строительства ЛРТ я бы предложила как можно быстрее привлечь юристов, у которых есть опыт работы с концессионными соглашениями. Новой задачей для них станет необходимость гармонизировать региональные законы Петербурга и Ленобласти.

НОВОСТИ

**Открылись продажи во второй очереди ЖК «Мандарин»**

Строительная компания «Аркада» сообщила об открытии продаж во втором доме «Литера 3» малоэтажного жилого комплекса «Мандарин», расположенного в пос. Низино Ленинградской области. Всего в этом корпусе предполагается построить 120 квартир, из которых 40% представлены квартирами-студиями, еще 40% приходятся на однокомнатные и 20% – на двухкомнатные квартиры. Продажа осуществляется в рамках 214-ФЗ. Полностью завершить строительство дома планируется к декабрю 2014 года.

**В «Новом Сертолово» построят трехэтажный детсад**

Группа компаний «КВС» сообщила о том, что получила положительное заключение экспертизы на проект детского сада, который будет возведен в рамках первой очереди строительства нового жилого микрорайона «Новое Сертолово» в Ленинградской области. Как следует из сообщения, трехэтажный детский сад рассчитан на 210 воспитанников. На территории, прилегающей к зданию детского сада, построят 12 игровых площадок с теневыми навесами, а также две спортивные площадки общей площадью 260 кв. м. В «КВС» рассказали, что намерены разработать эксклюзивный дизайн оформления фасадов. Детский сад, как и жилую застройку первой очереди строительства микрорайона «Новое Сертолово», планируют сдать в эксплуатацию в феврале 2016 года. Кроме детского сада в первую очередь входят семь жилых корпусов на 735 квартир. В последующих очередях будут построены средняя школа на 825 мест, еще один детский сад, физкультурно-оздоровительный комплекс с бассейном, торгово-развлекательный центр с трехзальным кинотеатром, центр досуга, торговый комплекс.

**O2 Development запускает производство ЖБИ**

Компания O2 Development сообщила о том, что запускает завод по производству железобетонных изделий для строительных нужд. Как уточняется в сообщении, необходимость организации собственного производства была продиктована быстрым ростом портфеля проектов компании. Завод, в оснащение которого компания инвестирует 200 млн рублей собственных средств, расположен в Ленинградской области (город Кировск), где сегодня возводится самый масштабный проект O2 Development общей площадью 350 тыс. кв. м жилья. Основная номенклатура продукции, которая будет выпускаться предприятием, – плиты перекрытия и колонны, что объясняется активным применением запатентованной технологии строительства, основными конструктивными элементами которой являются именно эти железобетонные изделия. В настоящий момент проводится закупка оборудования и работы по модернизации производственных площадей, а также реконструкции административного здания. Первую продукцию завод выпустит уже в III квартале 2014 года.

групп, поставлены задачи по подготовке законодательских предложений. Дирекция готова в интересах жителей и перевозчиков продвигать на региональном и федеральном уровнях законодательные инициативы.

Также одним из предложений, прозвучавших на заседании круглого стола, было изменение системы оплаты проезда. «Зона комфорта должна начинаться еще до посадки пассажиров в общественный транспорт, – считает директор ГУП «Горэлектротранс» Василий Остряков. – Необходимо еще до входа в трамвай или автобус организовать оплату проезда на уровне транспортно-пересадочного узла. Сейчас рассматривается возможность запуска пилотного проекта с введением турникетной системы перед посадкой в троллейбусы на Ладожском вокзале».

О том, что еще можно сделать для того, чтобы привлечь пассажиров, рассказал заместитель генерального директора дирекции Валентин Енокаев. Это единый для города и области проездной билет, централизованное управление пассажирским транспортом, включая систему информирования жителей о его работе. Эта система позволит горожанам более

точно рассчитывать время поездки, меньше времени тратить на дорогу.

**Скоростное преимущество**

Эксперты возлагают большие надежды на создание скоростного легкорельсового трамвая. «Сегодня скорость общественного транспорта по городу в среднем составляет около 14 км/ч, у троллейбусов из-за постоянных пробок и того ниже, – объясняет Василий Остряков. – Запуск легкорельса должен увеличить скорость передвижения по городу в два раза. Надо понимать, что ЛРТ – тот же трамвай, только идет он по хорошему пути и на хорошей скорости».

Важным вопросом развития общественного транспорта является обновление подвижного состава. Например, ГУП «Горэлектротранс» провел испытания новых инновационных троллейбусов на литий-ионных батареях. Основной особенностью такого троллейбуса является возможность достаточно длительного передвижения в автономном режиме, без подключения к контактной сети. Так, в отличие от традиционного троллейбуса, который может передвигаться без контак-

та с электрической сетью не более 500 м, новая машина способна проехать в аналогичной ситуации не менее 30 км.

Как отметил главный инженер ГУП «Петербургский метрополитен» Михаил Королев, большинство линий метрополитена работают сегодня на пике своей загрузки и требуют обновления. Производители вагонов предлагают наладить выпуск составов с большей вместимостью и с увеличенной шириной двери для увеличения пассажиропотока.

Другой проблемой является строительство новых станций метро. При этом основной проблемой при строительстве новых линий становится земельный вопрос – земля, пригодная под строительство станций, зачастую оказывается частной.

Кроме того, Петербург не имеет кольцевой линии метрополитена. «Мы бы очень хотели, чтобы развитие метрополитена не ограничивалось только продлением существующих веток, но и шло строительство кольцевых линий. И первым этапом должно стать строительство южного полукольца. Причем желательно, чтобы проект ЛРТ был увязан с существующими и планируемыми ветками метро», – отметил он.

МНЕНИЕ



**Кирилл Поляков, генеральный директор АНО «Дирекция по развитию транспортной системы Петербурга и Ленобласти»:**

– Необходимо повысить скорость транспортного сообщения между центральными районами и новыми зонами развития городской агломерации, улучшить качество услуг общественного транспорта, развить транспортные связи с другими регионами России и соседними странами. В настоящее время все больше шагов делается навстречу совместному решению данных задач. Уже ни у кого не вызывает сомнения, что для их решения Петербург и Ленинградская область должны действовать сообща.



**Ольга Потифорова, начальник управления по ГЧП и внешним связям Дирекции по развитию транспортной системы Петербурга и Ленобласти:**

– Создание современных транспортно-пересадочных узлов позволит сократить общее количество станций, переориентировать маршруты пассажирского транспорта на создаваемые ТПУ, а также сократить автобусные маршруты, дублирующие железнодорожные ветки. В составе создаваемых ТПУ возможно размещение многофункциональных центров предоставления государственных услуг населению, а также объектов коммерческого назначения, востребованных населением.

**Транспортный «подход» к ГЧП**

**Ольга Фельдман / ГЧП – не единственный способ развития транспортной инфраструктуры, но без сотрудничества власти и бизнеса сейчас не сдвинуться с мертвой точки.**

Перспективы транспортных инфраструктурных проектов в условиях бюджетных ограничений обсудили на заседании круглого стола, организованного АНО «Дирекция по развитию транспортной системы Санкт-Петербурга и Ленинградской области» совместно с медиахолдингом «РБК».

**Варианты сотрудничества**

Государство своим бездействием иницирует активность бизнеса, который без развития инфраструктуры не может развивать свои проекты.

Создание наиболее оптимальной модели для привлечения частного бизнеса в развитие транспортной инфраструктуры – одна из основных задач, поставленных перед АНО «Дирекция по развитию транспортной системы Санкт-Петербурга и Ленинградской области». Генеральный директор организации Кирилл Поляков считает, что универсальной для

всех модели ГЧП не существует. Однако самой приемлемой формой является концессионное соглашение. Оно прописано в федеральном законе, и это привлекает для инвесторов – все процессы происходят в рамках правового поля.


«Для разрабатываемого дирекцией проекта строительства легкорельсового транспорта (ЛРТ) предпочтительным и базовым является именно концессия, – отметил Кирилл Поляков. – Кроме того, частный бизнес может финансировать разработку проектно-сметной документации для включения объектов транспортной инфраструктуры в региональную или федеральную госпрограммы. Предложения от инвесторов уже поступают. Например, Группа ЛСР выделила деньги на подготовку предпроектной линии ЛРТ от метро «Ладожская» до Всеволожска. УК «Мурино» финансирует разработку проекта подключения к КАД будущего международного автовокзала в Девяткино. Дирекция готова поспособствовать ускорению процедуры согласования строительства транспортной инфраструктуры. Данное предложение будет интересно в первую очередь инвесторам, имеющим землю под жилую застройку».

Заместитель генерального директора АНО «Дирекция по развитию транспортной системы Санкт-Петербурга и Ленинградской области» Валентин Енокаев сообщил, что компания ООО «Феникс», строящая в качестве генподрядчика морской многофункциональный перегрузочный комплекс «Бронка» около Ломоносова, заказала дирекции проект железнодорожного узла для связи порта с основной железнодорожной магистралью. Подготовленная на средства «Феникса» проектно-сметная документация позволит обратиться к Минтрансу для включения узла в федеральную госпрограмму. «Мы пришли в дирекцию за помощью в организации дополнительного финансирования, так как наша организация готова помочь городу в осуществлении транспортно-инфраструктурных проектов, – рассказал заместитель генерального директора ООО «Северо-Запад Инвест» Владимир Жуйков. – Мы можем финансировать проектные работы. Знаем ситуацию и своих, и прилегающих территорий. В рамках нашего проекта город должен построить 5 км набережной. Но мы понимаем, что это не осуществится, и готовы рассмотреть вариант ГЧП».

**Отношение меняется**

По мнению представителей бизнеса, участвующего в создании транспортных проектов, строительство такой инфраструктуры сопряжено с необходимостью получения массы согласований. «Узлы используемой платформы железнодорожных станций, принадлежащих РЖД. И потому все проекты приходится согласовывать с монополистом, что непростое. Земля в полосе отвода находится также в ведении РЖД, а принадлежит Росимуществу. Кроме того, приходится использовать прилегающие земли, принадлежащие муниципалитетам. Со всеми ними нужно договариваться об использовании земель, – рассказал Александр Шарапов, президент NAI Becar, имеющей опыт разработки проектов более 50 ТПУ в Москве и Московской области. – Однако постепенно отношение меняется. В условиях сокращения бюджетного финансирования инвестор становится желаемой фигурой и получает содействие». По мнению эксперта, проекты ГЧП торгуются несовершенство законодательства и отсутствие «длинных денег», поскольку сроки окупаемости таких проектов, как правило, велики.

# Фанис Марданов: «Владельцам жилья на сельхозземлях прописаться сложно»

**Татьяна Крамарева** / Ежегодно в Первомайском сельском поселении Выборгского района вводится в эксплуатацию около 15 тыс. кв. м жилья. Благодаря активному жилищному строительству, отмечает глава администрации поселения Фанис Марданов, доходная часть местного бюджета за девять лет выросла с 20 до 110 млн рублей. 

**– Фанис Назирович, какие территории вашего поселения застраиваются сегодня наиболее активно?**

– В составе поселения пять крупных поселков – это Первомайское, Ленинское, Ольшаники, Ильичево и Решетниково. А вновь застраиваемых территорий сейчас около 30, и это сотни гектаров. Например, в пос. Кивеннапа под застройку предназначено 70 га. Остальные территории активного жилищного строительства менее масштабные, тем не менее это существенные площади. Например, продолжается активное строительство в пос. Ольшаники, в районе Ленинского. Очень разросся пос. Симагино.

**– Все коттеджные поселки в Первомайском поселении (кроме Кивеннапы) строятся на землях сельхозназначения. Не возникнут ли впоследствии у покупателей такого жилья сложности с оформлением объектов в собственность, регистрацией?**

– Независимо от категории земель построенное жилье будет у них в собственности. Такая практика уже нарабатана, например в Малой Малиновке люди уже заселяются в коттеджи, получают свидетельства о праве собственности, домам присваиваются адреса. Единственный сложный аспект, который возникает сейчас

в связи с землями сельхозназначения, – это прописка. С одной стороны, федеральное законодательство не запрещает прописываться в садовых и дачных поселках, но, с другой стороны, соответствующая нормативная документация отсутствует. Пока мне известно только о двух случаях, когда владельцам домов в дачных поселках удалось получить постоянную регистрацию по месту жительства, и в обоих случаях это произошло по решению суда.

**– То есть приобретая коттеджи, иную недвижимость на землях сельхозназначения, люди должны заранее понимать, что столкнутся потом с необходимостью обращения в судебные органы?**

– Проблема становится все более масштабной: сейчас многие садоводства переходят на круглогодичное проживание. Поэтому, думаю, урегулирование связанных с этой тенденцией регистрационных вопросов должно произойти на федеральном уровне в ближайшее время.

**– А как земли сельскохозяйственного назначения будут вписаны в генеральный план поселения? Планируется ли изменять их статус и т. д.?**

– Это, наверное, самый большой вопрос, причем компетенции Федерации и субъекта. Генеральный план Первомайского

сельского поселения уже давно находится в разработке, он неоднократно рассматривался градкомиссией, которая вносила замечания и предложения по доработке документа. Как правило, попытки реализовать эти предложения осложняются необходимостью согласований с Гослесфондом, Минэкономразвития и т. д. Поэтому генеральный план в рабочем процессе, но когда он будет утвержден, сказать сложно.

**– Как справляется социальная инфраструктура вашего муниципального образования с увеличением численности населения?**

– С точки зрения образовательных учреждений строительный бум пошел нам даже на пользу. Не стоит забывать, что Первомайское – сельское поселение, а село живет, пока жива школа. В 2006 году, когда я возглавил администрацию поселения, у нас было 50-60 первоклассников, а в прошлом году в Первомайском в первый класс пошли уже 90 детей.

Уровень медицинского обслуживания на селе, конечно, отличается от городского: специалисты в основном стремятся в Санкт-Петербург. Поэтому мы видим своей задачей создание дополнительных преимуществ для квалифицированных кадров, в том числе медицинских. Еще когда главой администрации Выборгского района был

К. Н. Патраев, начинался проект группы компаний «Кивеннапа». В прошлом году в рамках соглашения с этим инвестором мы вручили ключи от 22 квартир нашим учителям, врачам и другим специалистам бюджетной сферы. А сейчас рассматривается возможность участия ГК «Кивеннапа» уже в региональных программах.

**– Как повлиял строительный бум на наполнение бюджета муниципального образования?**

– Когда я пришел в 2006 году, плановый размер доходной части бюджета Первомайского сельского поселения составлял 17 млн рублей, а сегодня это почти 110 млн рублей. Такая динамика отражает рост ввода в эксплуатацию жилья, инвентаризацию неиспользуемых либо некорректно учтенных земельных участков. У нас есть возможности строить и дороги, и очистные сооружения, и котельные. В прошлом году мы запустили котельную в Первомайском, в этом году совсем недавно приняли котельную в Подгорном. Помните нашумевшее дело, когда военные, уходя, бросили котельную на произвол? Мы смогли своевременно оформить объект в муниципальную собственность, реконструировали его. Теперь в Подгорном есть блок-модульная котельная, построенная полностью на средства местного бюджета.

## 2 июля отмечает День рождения

### Михаил Иванович Москвин,

председатель Комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области

#### Уважаемый Михаил Иванович!

Искренне поздравляю Вас с юбилеем! Всей своей профессиональной деятельностью Вы вновь и вновь подтверждаете преданность делу развития строительной отрасли в 47-м регионе. Руководитель требовательный, объективный и целеустремленный – эти эпитеты характеризуют Вас как нельзя более точно. Желаю Вам понимания и доверия коллег, поддержки близких Вам людей и крепкого здоровья!

С уважением, вице-губернатор Ленинградской области по строительству Г.И. Богачев

#### Уважаемый Михаил Иванович!

Сердечно поздравляю Вас с Днем рождения! То, что сегодня в Ленинградской области строятся только качественные, долговечные и безопасные объекты, – прежде всего Ваша заслуга как председателя Комитета госстройнадзора и экспертизы. Пусть же знания, опыт, заинтересованность в достижении наилучшего результата будут и впредь способствовать развитию региона и Вашим профессиональным успехам! Крепкого Вам здоровья и благополучия!

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

#### Уважаемый Михаил Иванович!

Примите сердечные поздравления с Днем рождения! Вы рекомендовали себя компетентным, ответственным и целеустремленным руководителем. Находясь на государственной службе, Вы добросовестно и профессионально исполняете свой долг, успешно развивая направление государственного строительного надзора. Рассчитывая, что управленческий опыт и поддержка коллег помогут Вам в решении целого ряда важнейших задач, связанных с контролем в области долевого строительства, а также с организацией и проведением государственной экспертизы проектной документации.

Способности к самостоятельному мышлению и оперативному принятию обоснованных решений всегда вызывали в Вас огромное уважение. Пусть Ваша энергия и позитивное отношение к жизни вселяют в окружающих оптимизм и уверенность в будущее.

Желаю Вам радостных событий и приятных свершений. Пусть Вас окружают любящие близкие, верные друзья, надежные и ответственные соратники!

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

#### Уважаемый Михаил Иванович!

Примите самые искренние и теплые поздравления с Днем рождения! При решении вопросов строительного надзора и государственной экспертизы умение принимать взвешенные решения и последовательно воплощать их в жизнь, убежден, имеет особую важность. Позвольте от имени строительного сообщества выразить Вам благодарность за конструктивный подход, который Вы неизменно демонстрируете в своей профессиональной деятельности.

Желаю Вам успеха во всех начинаниях, веры в себя и любви близких людей!

С уважением, президент ЛенОблСоюзСтрой В.В. Еришов

## 18 июля отмечает День рождения

### Евгений Владимирович Домрачев,

главный архитектор Ленинградской области, председатель Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области

#### Уважаемый Евгений Владимирович!

От души поздравляю Вас с Днем рождения! С ростом объемов проектирования в Ленинградской области увеличивается и значимость решений Комитета по архитектуре и градостроительству, и мера Вашей личной ответственности как главного архитектора. За последнее время при Вашем непосредственном участии был принят ряд важных градостроительных решений, которые, убежден в этом, позволят Ленинградской области развиваться еще более быстрыми темпами.

Желаю Вам дальнейшей плодотворной работы, удовлетворения от профессиональной деятельности и крепкого здоровья!

С уважением, вице-губернатор Ленинградской области по строительству Г.И. Богачев

#### Уважаемый Евгений Владимирович!

От души поздравляю Вас с Днем рождения! Вы осуществляете непосредственное руководство подготовкой документации по планировке территорий Ленинградской области, связанной со строительством и реконструкцией объектов регионального значения.

Руководитель высокого класса, талантливый организатор, Вы в постоянном поиске нестандартных подходов и решений стоящих перед Вами задач. Своим трудом Вы создаете то, что нужно людям и что останется нашим потомкам.

Неотъемлемой частью Ваших деловых качеств всегда были и есть порядочность, ответственность, профессиональная дипломатия, приводившая любое серьезное решение к логическому завершению в интересах дела. Эти качества снискали Вам уважение и авторитет.

В этот торжественный день, поздравляя Вас с Днем рождения, желаю Вам крепкого здоровья, благополучия, оптимизма, реализации всех намеченных планов. Счастья Вам и дальнейших творческих свершений!

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

#### Уважаемый Евгений Владимирович!

Позвольте от души поздравить Вас с Днем рождения! Как главный архитектор Ленинградской области Вы уже много лет выступаете и главным хранителем великодушных архитектурных традиций нашего региона. Во многом благодаря Вашему стратегическому подходу сегодня в области практически исключены ошибки территориального планирования, угрожающие коллапсом территорий в недалеком будущем.

Примите искренние пожелания здоровья, счастья и исполнения всех планов!

С уважением, президент ЛенОблСоюзСтрой В.В. Еришов

#### Уважаемый Евгений Владимирович!

Примите сердечные поздравления и наилучшие пожелания с Днем рождения! Отвечая за качество строительства, я, наверное, лучше, чем кто бы то ни было, понимаю сложность Вашей миссии как главного зодчего региона, славного своим архитектурным прошлым. Привести творческие порывы коллег в соответствие с нормами и правилами, подкачать оригинальный ход, вписать новый объект в существующую застройку и обеспечить гармоничное развитие территории в целом – все это зона Вашей ответственности, которую Вы с честью несете уже много лет.

Желаю Вам новых архитектурных озарений и успехов, крепкого здоровья и благополучия!

С уважением, председатель Комитета госстройнадзора и экспертизы Ленинградской области М.И. Москвин

## Уважаемый Михаил Иванович!

**Примите поздравления  
с Днем Вашего рождения!**

Градостроительное сообщество знает Вас как ответственного и трудолюбивого человека, талантливого руководителя, способного решать самые сложные задачи. Активная жизненная позиция, блестящие организаторские способности и целеустремленность лежат в основе Вашей успешной профессиональной и общественно-политической деятельности.

Желаем Вам и Вашим близким здоровья, счастья, благополучия, неиссякаемой энергии, успехов в реализации планов! Пусть всегда с Вами будет всесторонняя поддержка родных и близких, коллег и друзей!

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



РЕКЛАМА

## Уважаемый Михаил Иванович!

**Примите  
искренние поздравления  
с Днем рождения!**

В День рождения от души желаем Вам здоровья, успехов и чувства удовлетворения от каждого нового дня.

Мы ценим Ваше стремление учесть интересы всех сторон и действовать не только согласно букве, но и духу закона.

**КОЛЛЕКТИВ КВАРТАЛ17А**

РЕКЛАМА

## Уважаемый Михаил Иванович!

**Примите сердечные поздравления  
по случаю Вашего Дня рождения!**

Мы знаем Вас как талантливого руководителя, истинного профессионала своего дела, трудящегося на благо Ленинградской области. Благодаря Вашему опыту, компетентности и ответственности Вы пользуетесь заслуженным уважением среди коллег и партнеров.

Желаю Вам новых профессиональных достижений, а также успехов и энергии на претворение в жизнь всех Ваших планов! Пусть счастье и благополучие будут Вашими постоянными спутниками. Желаю Вам и Вашим родным здоровья и долголетия!



Генеральный директор  
ООО «Отделстрой»  
и ООО «КУДРОВО-ГРАД»  
Марк Леонидович Окунь

РЕКЛАМА

## Уважаемый Михаил Иванович!

От души поздравляю Вас с Днем рождения! Отвечая за вопросы безопасности и законности строительства, очень легко принять на вооружение запретительную риторику. Однако Комитет госстройнадзора и экспертизы Ленинградской области под Вашим руководством неизменно демонстрирует способность к выработке решений, абсолютно соответствующих требованиям закона, с одной стороны, и конструктивных по отношению к участникам процесса – с другой. В Ваш День рождения примите самые теплые пожелания крепкого здоровья, благополучия и гармонии с окружающим миром.



**С уважением,  
генеральный директор  
ОАО «АрхиГрад»  
К.В. Щербин**

РЕКЛАМА

## Уважаемый Евгений Владимирович!

**Поздравляем Вас с Днем рождения!**

Позвольте от всей души пожелать  
Вам крепкого здоровья, благополучия  
и душевной гармонии!

Пусть каждый день будет наполнен творческим  
смыслом, радостью и вдохновением!

Пусть доверие и поддержка Ваших коллег,  
родных и друзей придают Вам силы для  
дальнейшей плодотворной работы на благо  
и процветание Ленинградской области!

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

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



## Уважаемый Евгений Владимирович!

**Примите искренние поздравления  
и наилучшие пожелания в День рождения!**

В Ленинградской области как регионе с богатым архитектурным наследием и одной из самых мощных в России архитектурных школ всегда были востребованы профессионалы высочайшего уровня. По нашему глубокому убеждению, Вы являетесь собой пример как раз такого профессионала. Каждый раз, вынося очередной проект компании «Квартал 17А» на заседание Градсовета Ленинградской области, мы встречали с Вашей стороны желание досконально оценить его слабые и сильные стороны и сделать его в конечном счете еще краше, еще комфортнее для будущих жителей.

Мы от души желаем вам неиссякаемого оптимизма и силы духа, вдохновения и крепкого здоровья!

**КОЛЛЕКТИВ**  **КВАРТАЛ 17А**

## Уважаемый Евгений Владимирович!

**Примите самые искренние  
поздравления  
по случаю Вашего Дня рождения!**

Вы относитесь к той категории людей, которые никогда не останавливаются на достигнутом, покоряя невиданные профессиональные высоты. Застройщики ценят Вас за Ваши знания, компетентность, опыт, ответственность, которые позволяют Вам и возглавляемому Вами комитету принимать всегда верные решения. Вы вносите огромный вклад в развитие Ленинградской области, способствуя цивилизованной и гармоничной с точки зрения архитектуры застройке областных земель.

От всей души желаю Вам и Вашим родным здоровья, счастья и благополучия! Больших успехов в Вашем нелегком труде, новых сил и неиссякаемой энергии в осуществлении всех замыслов!



Генеральный директор  
ООО «Отделстрой»  
и ООО «КУДРОВО-ГРАД»  
Марк Леонидович Окунь



**7 июля отмечает День рождения  
Владимир Борисович Кобзаренко,  
директор СРО НП «Строители Ленинградской области»**

**Уважаемый Владимир Борисович!**

Поздравляю Вас с Днем рождения! Вы так искренне увлечены своим делом, что это вызывает глубокое уважение у всех, кто Вас знает. Говоря об институте саморегулирования в Ленинградской области, мы в первую очередь подразумеваем СРО НП «Строители Ленинградской области», которое под Вашим руководством на деле подтверждает эффективность и прогрессивность принципов саморегулирования в строительстве.

Желаю Вам здоровья, счастья и неиссякаемого оптимизма!

*С уважением, вице-губернатор Ленинградской области по строительству Г.И. Богачев*

**Уважаемый Владимир Борисович!**

Поздравляю Вас с Днем рождения! Много лет Вы прилагаете значительные усилия для решения организационных и правовых вопросов строительного комплекса Ленинградской области. Вы были в числе первых, кто начал воплощать принципы саморегулирования в нашем регионе, и сегодня Ваше некоммерческое партнерство по праву входит в число лидеров саморегулируемых организаций. Пусть Ваша дальнейшая деятельность на благо Ленинградской области приносит столь же важные плоды! И пусть в Вашей жизни будет больше поводов для радости!

*С уважением, президент ЛенОблСоюзСтроя В.В. Еришов*

**Уважаемый Владимир Борисович!**

Примите поздравления по случаю Вашего Дня рождения! Благодаря Вашему таланту лидера, целеустремленности и умению работать с полной отдачей Вы снискали заслуженное признание и уважение коллег и друзей. Ваши высокий профессионализм, многолетний опыт работы, чувство долга и ответственности позволяют Вам достигать намеченных целей. На всех этапах своей биографии Вы превыше всего ставили интересы дела и всегда достигали необходимого результата.

Мы высоко ценим Вашу активную и созидательную деятельность, служащую общим интересам участников профессионального сообщества. Уверены, что мы и впредь будем продолжать наше сотрудничество в деле укрепления и развития института саморегулирования в строительной отрасли.

В этот замечательный день искренне желаем Вам крепкого здоровья, счастья, плодотворной работы, новых творческих идей и осуществления всех замыслов. Пусть хорошее настроение и успех будут Вашими верными спутниками во всех делах и начинаниях!

*С уважением, директор НП «Проектировщики Северо-Запада» С.Н. Чусов*

**Уважаемый  
Владимир Борисович!**

**Примите поздравления  
с Днем рождения!**

За годы работы Вы стали примером человека, готового взять на себя ответственность. В строительном сообществе Вас знают как профессионала, требовательного не только к другим, но и к себе.

От всей души желаем Вам дальнейших успехов и достижений, благополучия, осуществления новых идей и намеченных планов, крепкого здоровья. Пусть и в будущем Вашим инициативам и проектам сопутствует удача!

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



РЕКЛАМА

**Уважаемый  
Владимир Борисович!**

**От души поздравляем Вас  
с Днем рождения!**

Благодаря Вашим усилиям институт саморегулирования в строительной отрасли региона демонстрирует не только колоссальный потенциал, но и реальные успехи.

Ваш профессиональный опыт сегодня, в условиях настоящего строительного бума в Ленинградской области, востребован как никогда ранее.

Позвольте пожелать Вам новых проектов и новых инициатив по совершенствованию отрасли, которой Вы отдаете все силы уже не одно десятилетие. Пусть на яркие идеи Вас вдохновляют уважение соратников и любовь близких людей!

**КОЛЛЕКТИВ КВАРТАЛ17А**

РЕКЛАМА

**УВАЖАЕМЫЙ  
ВЛАДИМИР БОРИСОВИЧ!**

Примите поздравления в День Вашего рождения и самые добрые пожелания крепкого здоровья, неиссякаемой энергии, успехов в Вашей повседневной работе.

Пусть новый год Вашей жизни станет годом сбывшихся надежд, интересных планов и замыслов, принесет Вам профессиональные победы.



С уважением,  
ООО «КапиталСтрой»

РЕКЛАМА

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 (812) 605-00-50**

РЕКЛАМА

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

РЕКЛАМА



**МЫ СТРОИМ БУДУЩЕЕ**

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

