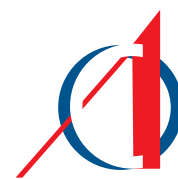




газета выходит при информационной поддержке Администрации Ленинградской области



ЛенОблСоюзСтрой  
Союз строительных организаций Ленинградской области

## Экспертиза и надзор

Более 650 проверок провели сотрудники комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленобласти в 2010 году.

**Госстройнадзор: впереди новые задачи, стр. 12-13**



## Круглый стол

Итоги круглого стола «Проблемы и перспективы развития строительства жилья на границе города и области».

**Строительство без философии, стр. 24-25**



## Строительный комитет подвел итоги года

В феврале состоялось расширенное заседание Коллегии комитета по строительству Ленинградской области. Основным вопросом коллегии стало подведение итогов работы комитета по строительству за 2010 год. (Подробнее на стр. 10-11.) ➔

**В**ысокая оценка вклада ОАО «Ленгражданпроект» в реализацию социальных программ Ленинградской области

**Читайте на стр. 17**

РЕКЛАМА

**Инженеры-изыскатели подводят итоги. Заочный круглый стол**

**Читайте на стр. 18-19**

РЕКЛАМА

**Александр Пастухов, технический директор компании «Петро-Лайн»:**

«Классификация поможет избежать ошибок»

**СТР. 23**

РЕКЛАМА



«Ареал»

Санкт-Петербург,  
ул. Хлопина, 7, корп. 4,  
пом. 33, тел.: (812) 715-83-31,  
(812) 970-23-83,  
факс (812) 297-96-87,  
e-mail: info@arealneva.ru,  
www.arealneva.ru

- **ТОПОГРАФИЧЕСКАЯ СЪЕМКА**
- **МЕЖЕВОЙ ПЛАН**
- **ПРОЕКТЫ**

Земельные участки  
под коттеджную  
застройку

*Поздравляем  
с Днем геодезии  
и картографии!*

**Красное Село**

тел.: 970-23-83, 363-00-31

РЕКЛАМА



реклама

Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., 68, оф. 214, тел.: (812) 676-03-86, 676-03-87

248 Управление строительно-монтажных работ; АМК; Арден; Архиград; АРХИТЕКТНИКА; А-Строй; АТЛАН; А-Транс; БалтСтройМонтаж; Бокситогорское дорожное ремонтно-строительное управление; БорСтрой; Бриз; БРС; БсБ; ВИАДУКС; ВИКИНГ; Водоканал-инжиниринг; Волосовское дорожное ремонтно-строительное управление; Всеволожское дорожное ремонтно-строительное управление; Гарант; Гарант Сервис; Гарант-Сервис; Гатчинское дорожное ремонтно-строительное управление; Гидросервис; ГлавСтройКомплекс; ГорЭнергоПроект; Джеренал Контрактинг энд Девелопмент; Дорожник-92; Дорожно-Строительный Комплекс; ДСК «Горизонт»; Запстрой; ЗМК «СтальМет»; ИнвестСтрой; Изотерм; Интер Строй; ИСТ-СТРОЙ; Кингисеппское дорожное ремонтно-строительное управление; КИРИШИ ЛЕСПРОМ; Киришская передвижная механизированная колонна № 19; Киришская фирма Нефтезаводмонтаж; Кировская строительная компания; Колтушская ПМК-6; Коммун Энерго; Компания АС; КОНСОЛЬ Северо-Запад; Ленинградские областные коммунальные системы; Ленинградский областной водоканал; ЛЕНОБЛЭНЕРГОСТРОЙ; ЛЕФ; ЛИМБ; Лодейнопольское дорожное ремонтно-строительное управление; Лужская МК – 49; Лужское дорожное ремонтно-строительное управление; Маяк; Мегастрой; МЕЛИАН; Металл Строй-Пласт; Монтаж Инженерных Систем – 248; МОНТАЖ-СТРОЙ; Первомайское коммунальное предприятие; ПетроСтройКомплект; Подключение; Подпорожская строительная компания; ПОЛЕСЬЕ; Пригородное дорожное ремонтно-строительное управление-3; Приозерское дорожное ремонтно-строительное управление; Проектмонтаж; Производственно-монтажная фирма ТехПромМонтаж; Производственно-строительная фирма «КитежСтрой»; ПРОКСИМА ПЛЮС; Промышленно-Строительная Группа «ЫК»; Птицефабрика Роскар; РАЗСТРОЙГАЗ; РегионЭнергоСервис; Резерв-сантех; Ремонтно-строительные услуги; РОДС; РОССЕЛЬПРОМ-компания № 1; Сантехмонтаж-56; Свет; Светогорское жилищно-коммунальное хозяйство Выборгского района Ленинградской области; Сев. Зап. Тепло-Сервис; Северо-Западная строительная компания г. Сосновый Бор; Северо-Западный Альянс; СеверСтрой; СевзапСтальконструкция-2; Сервисная служба; Сергиенко Виктор Павлович; СК – 296; Сланцевское дорожное ремонтно-строительное управление; СМУ-97; Спбмонтаж; Спецдорстрой; ЗАО Спецстрой; ООО СпецСтрой; СПЕЦХИММОНТАЖ; Статус; СТИЛ-Строй; Строительная Компания «Сервис-Строй»; Строительная компания «Гатчина»; Строительная компания города Выборга; Строительное управление № 335; Строительное управление №299; Строительно-монтажное управление 17; Строительно-техническая компания; Строительный Квартал; Строительный Трест; Строй Инвест Бегуницы; СтройАльфа-гипс; СтройГрад; СтройИнвест Пикалево; СТРОЙКОМПЛЕКС; Строймеханизация; Строй-Сервис; Суляев Нвер Лаврентьевич; Сфинкс; ТеплоСервис; ТЕПЛОТЕХНИК; Теплый дом «Балтика»; ТЕРРА; Технополис; Техпрогресс; Техстрой-СПб; Тисма; Транспортно-строительная компания; Трест№ 68; УниСтрой; Управляющая компания по жилищно-коммунальному хозяйству Выборгского района Ленинградской области; УСТР-270; Фирма «ВИКОНТ»; ФЛАГМАН; Цементно-бетонные изделия; Эвольвента; Экотоп; Эксплуатационно-хозяйственное объединение; Электронладка-Сервис; ЭЛЕКТРОСЕРВИС-ГАЛАЦ; Энергобаланс; ЭНЕРГОСТРОЙ; ООО «Строительная компания «Монблан»; ЗАО «ДОПУСК-0»; ООО «ФасадРемСтрой»; ООО «АвтоСтройСервис»; ООО «ВИПСТРОЙ»; ЗАО «ВИАЛ»; ЗАО «АРКТУР»; ООО «Кристалл»; ООО «Фистел»; ООО «ВИРА сервис»; ООО «Петро-Лайн»; ООО «ЭлектроМонтажИкебана»; ЗАО «Би энд К Ист»; ООО «Строительное Монтажное Управление47»; ООО «Строители»; ЛОП «Тихвинское дорожное ремонтно-строительное управление»; ЛОП «Киришское дорожное ремонтно-строительное управление»; ООО «СтройМид»; ООО «АТП «СтройТранс»; ООО «Импульс»; ЗАО «Энергокомплект»; ЛОП «Кировское дорожное ремонтно-строительное управление»; ООО «ВодПроектСтрой Северо-Запад»; ЗАО «СевЗапСервис»; ООО «Атлант»; ООО «ТДА»; ООО «ПЕТРОМЕХАНИКА»; ЗАО «344 Управление Строительно-Монтажных Работ»; ООО «Теплоэнерго-инвест»; ООО «Парики»; ЛОП «Выборгское дорожное ремонтно-эксплуатационное управление»; МП «Жилищное хозяйство» муниципального образования «Киришское городское поселение Киришского муниципального района»; ООО «ЮА»; ООО «Монтажная компания «ЭНЕРТЕХ»; ЛОП «Рошинское дорожное ремонтно-эксплуатационное управление»; ООО «Автотанк-сервис»; ЛОП «Ломоносовское дорожное ремонтно-строительное управление»; ООО «Строительная компания «РИЛ»; ОАО «Перовское»; ООО «Котлотехника-РСУ»; ООО «Ремонтно-строительная компания «Квартал»; ООО «Атриа»; ЗАО «Научно-производственное объединение специальных материалов»; ЛОП «Пригородное дорожное ремонтно-строительное управление №1»; ОАО «Тосненское дорожное ремонтно-строительное управление»; ЛОП «Пригородное дорожное ремонтно-эксплуатационное управление»; ООО «Новые технологии качества-сервис»; ООО «СтройТрест»; ООО Строительная компания «Данком»; ООО «Востоки»; ООО «БалтСтройТранс»; ООО «Вест»; ООО «Управление капитального строительства»; ООО «Передвижная механизированная колонна-94»; ЗАО «Сервис ТК»; ООО «Метексан»; ООО «Акватехнология»; ЗАО «Строительное управление № 3»; ООО «УПРАВЛЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»; ООО «Северо-Западная Энергетическая Компания»; ОАО «Всеволожские тепловые сети»; МУП «Тепловые сети» г. Гатчина; ООО «Строительная компания «Юнипро»; ООО «Строинтэкс»; ООО «Производственное объединение «Киришинефтеоргсинтез»; ЗАО «Система»; ЗАО «Вира»; ООО «СТЕК»; ООО «ВЕРТИКАЛЬ»; ООО «Балстрой»; ООО «Агентство недвижимости «ПромСервис»; ЗАО «СК»; ООО «Трасстрой»; ООО «Автомобильно-дорожная компания «Резерв»; ООО «Дорожно-строительная компания»; ООО «Знак-Трейд СПб»; ООО «Топ Тек»; ООО «Строительная фирма «Стандарт»; ООО «Смартэк-ТВ»; ООО «СК «Городской Строительный Центр»; ООО «КИН-Центр»; ООО «Рубикон»; Муниципальное предприятие «Водоканал» Муниципального образования Тихвинское городское поселение Тихвинского муниципального района Ленинградской области; Администрация муниципального образования Тосненский район Ленинградской области; ОАО «Птицефабрика «Северная»; ООО «Теплодинамика Групп»; Муниципальное учреждение «Управление капитального строительства» муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области; ООО «МАРТИНОВ»; ООО «ТехМонтажСтрой»; ООО «Спецстроймонтаж Петербург»; ООО «КапСтрой»; ЗАО «ЭНЕРГОСТРОЙИНВЕСТ»; МУ «Единая служба заказчика» Всеволожского района Ленинградской области; ЗАО «НПФ «Оконт»; ООО «СМЭУ «Заневка»; ООО «БалтПрофиль»; ЗАО «Полар»; ООО «Строй-Сити»; ООО «Жилищное хозяйство»; ГУ «Управление строительством Ленинградской области»; ООО «КапиталСтрой»; филиал ЗАО «Хасконинг Недерланд Б.В.»; ООО «ДИПЛОМАТ»; ОАО «Выборгский водоканал»; ООО «Спутник»; ООО «Теплодар»; Администрация Тосненского городского поселения Тосненского района Ленинградской области; ООО «Энергосервисная компания»; Администрация Волховского муниципального района Ленинградской области; ООО «СтройНЕФТЕмонтаж»; ООО «ГАН»; ООО «Строительная компания Спутник»; ООО «АтомЭнергоИнжиниринг»; ООО «САК-Строй»; ОАО «РусДжам Кириши»; ЗАО «НОРДВЕГ»; ООО «МонтажСтрой».

**саморегулирование успеха**  
**надежное партнерство – качество и безопасность**

## Уважаемые мужчины!

Коллектив

**ЗАО «Киришский ДСК» поздравляет вас с Днем Защитника Отечества!**

В этот день мы отдаем дань уважения ветеранам, которые с оружием в руках сражались за Родину в годы Великой Отечественной войны.

Это праздник тех, кого называют настоящими мужчинами, кто несет ответственность за настоящее, своими делами закладывает фундамент стабильного будущего, на кого можно рассчитывать в любой ситуации, кто защищает от трудностей и невзгод свои семьи, кто болеет за страну!

Желаем всем мужчинам крепкого здоровья, стойкости духа, верных друзей, домашнего уюта и тепла.



**КИРИШСКИЙ ДОМОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМБИНАТ**

IBC МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНГРЕСС ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ

## Конференция «ЗАГОРОДНОЕ ДОМОСТРОЕНИЕ И МАЛОЭТАЖНАЯ ЗАСТРОЙКА – КОМПЛЕКСНЫЙ ПОДХОД»

14 апреля, Ленэкспо, павильон 7, зал 7.2

Генеральные партнеры деловой программы:

ЛенОблСоюзСтрой, СРО НП «Строители Ленинградской области»  
СРО НП «Проектировщики Ленинградской области»

При поддержке:  Партнер: 

- |               |  |
|---------------|--|
| 10.00 – 11.10 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Развитие малоэтажного строительства в Ленинградской области: проекты, цифры, факты. Спрос и предложение. Факторы, сдерживающие развитие.</li> <li>Перспективы развития малоэтажного домостроения в Ленобласти, как решение жилищной проблемы: решение задач строительства социального жилья.</li> <li>Содействие органов государственной власти, органов местного самоуправления и кредитных организаций реализации проектов малоэтажного жилищного строительства на территории Ленинградской области.</li> <li>Комплекс взаимосвязанных программных мероприятий по реализации проектов малоэтажного домостроения - путь к качественному жилью и комфортной жизни.</li> </ul> |
| 11.00 – 12.00 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Подготовка территорий Ленинградской области для застройки малоэтажными домами.</li> <li>Проблемы соблюдения градостроительного законодательства при строительстве и вводе в эксплуатацию объектов коттеджной застройки на территории Ленинградской области.</li> </ul>  |
| 12.00 – 13.00 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Новые строительные технологии, применяемые в малоэтажном строительстве.</li> <li>Подведение итогов и награждение победителей конкурса «Лучший проект малоэтажного строительства Ленинградской области».</li> </ul> <p>Организатор конкурса: ЛенОблСоюзСтрой</p>   |
| 13.00         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Осмотр экспозиции выставки «Загородное домостроение», павильон № 6.</li> </ul>  |

**Внимание!** В программе возможны изменения и дополнения. Для участия в конференции требуется предварительная регистрация.

К участию приглашаются специалисты органов исполнительной власти Ленинградской области, других субъектов Северо-Западного Федерального округа и муниципальных образований Ленинградской области, инвесторы и специалисты риэлторских компаний, проектировщики и застройщики, поставщики и производители строительных материалов, а также отраслевые объединения и саморегулируемые организации.

Более подробную информацию о проекте вы можете получить в Оргкомитете:

Организатор:

  + 7 (812) 380-60-14, 380-60-00  
www.interstroyexpo.com

Координатор:



# Растут поступления земельного налога

Более 6 млрд рублей заработал для бюджета региона комитет по управлению государственным имуществом Ленинградской области в 2010 году. Эта цифра была озвучена на отчетной коллегии ведомства вице-губернатором, председателем КУГИ Александром Дрозденко. ➔

Основной доход получен от использования земельных участков – 5,258 млрд рублей. Из них арендная плата составила 2,2 млрд рублей, что на 140 миллионов больше, чем в 2009 году.

От продажи земельных участков в прошлом году средств поступило меньше, чем в 2009-м, – 1,102 млрд и 1,843 млрд рублей соответственно. Как отметил председатель комитета, это связано с тем, что в минувшем году в принципе снизилось число продаваемых участков как в муниципалитетах, так и на областном уровне. Зато на местах активизировалась работа по сбору арендной платы и земельного налога. В целом по Ленинградской области поступления земельного налога в 2010 году выше, чем в 2009 году, на 109,4 млн рублей, – они составили 1,843 млрд рублей.

Кроме того, в прошедшем году усилилась претензионно-исковая работа с арендаторами имущества по погашению имеющейся задолженности. Это не замедлило сказаться на бюджетных поступлениях – более 70 млн рублей доходов от передачи в аренду областного имущества, что на 450 тысяч превышает аналогичные поступления предыдущего года. Хотя, по словам председателя комитета, здесь также идет естественный процесс сокращения количества договоров аренды (примерно на 10%). Это связано с тем, что предприятия малого и среднего бизнеса активно реализуют свое право первоочередного выкупа арендованного ими имущества. Часть его реализуется на торгах, а еще часть – входит в уставный капитал акционерных обществ.



Обращаясь к муниципалам, Александр Дрозденко подчеркнул, что необходимо продолжать активную работу по взысканию недоимки и задолженности на местах для дальнейшего успешного пополнения бюджетов муниципальных образований. Кроме того, добавил вице-губернатор, местному самоуправлению необходимо активизироваться для выполнения очень важной задачи – создания условий для развития малого, среднего и крупного бизнеса.

Создание и развитие технопарков и бизнес-инкубаторов – это не только ре-

гиональная, но государственная задача, решению которой сейчас федеральными властями уделяется очень много внимания, сказал Александр Дрозденко. Но именно местные власти могут в первую очередь помочь в решении этой задачи, поскольку они лучше знают, какие площадки наиболее перспективны. В свою очередь, региональные власти готовы помочь в финансировании инженерной инфраструктуры, чтобы избавить «поднимающийся бизнес» от дополнительных расходов.

## ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ

**Адрес редакции:**  
Россия, 194100, Санкт-Петербург,  
Кантемировская ул., 12, 3-й этаж  
Тел./факс +7 (812) 380-15-81  
Интернет-портал: www.asninfo.ru

**Редакционный совет:**  
Пасяда Н.И., вице-губернатор Ленинградской области по строительству, дорожному хозяйству, энергетическому комплексу и ЖКХ  
Григоренко В.С., председатель комитета государственного строительного надзора Ленинградской области  
Домрачев Е.В., председатель комитета по архитектуре и градостроительству – главный архитектор Ленинградской области  
Каталевич А.П., председатель комитета по строительству Ленинградской области  
Мяков С.Б., председатель комитета по энергетическому комплексу и жилищно-коммунальному хозяйству Ленинградской области  
Харкозов К.М., председатель комитета по дорожному хозяйству Ленинградской области  
Чусов С.Н., директор Союза строительных организаций Ленинградской области «ЛенОблСоюзСтрой»  
Кобзаренко В.Б., директор СРО НП «Строители Ленинградской области»  
Боголюбов Д.А., генеральный директор издательства

**Генеральный директор:** Дмитрий Боголюбов

e-mail: bogolubov@stroypress.ru  
**Директор издательства:** Инга Удалова

e-mail: udalova@stroypress.ru  
**Главный редактор:** Дарья Литвинова

e-mail: litvinova@stroypress.ru  
**Редактор:** Василий Коголовский

тел. +7 (812) 380-15-81

**Над номером работали:**

Игорь Бакустин, Лидия Горбурукова, Сергей Дмитриев, Максим Дынников, Ярослава Задорина, Василий Коголовский, Марина Крылова, Дарья Литвинова, Владимир Тилес.

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

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

**Учредитель и издатель:**

ООО «Издательство «Регион»  
Тел./факс +7 (812) 380-15-81

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

**Свидетельство ПИ № ФС 77-42248.**

Выходит еженедельно (спецвыпуски – по отдельному графику).

**Директор по PR:** Татьяна Погалова

e-mail: pr@stroypress.ru

**Технический отдел:** Борис Гонт

e-mail: admin@stroypress.ru

**Отдел рекламы:** Майя Сержантова, Ольга Бич, Валентина Бортникова, Серафима Редуго, Елена Савоскина, Екатерина Шведова.

Тел./факс: +7 (812) 380-15-81, 441-30-63

e-mail: reklama@stroypress.ru

**Отдел подписки:** Елена Хохлачева, Екатерина Червякова

Тел./факс +7 (812) 380-09-74

e-mail: podpiska@stroypress.ru

Подписной индекс в Санкт-Петербурге

и Ленинградской области – 14221.

Распространяется по подписке, на фирменных стойках, в комитетах и госучреждениях, в районных администрациях и деловых центрах.

**Отдел дизайна и верстки:**

Елена Саркисян, Екатерина Щербакова

**Типография:**

ООО «Профпринт»

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

Тираж 6000 экземпляров

Заказ № 242

Подписано в печать 28.02.2011 в 17.00



**CREDO**

Лучшее СМИ, освещающее российский рынок недвижимости (лауреат 2009 г.)



**ЗОЛОТЫЙ ГВОЗДЬ**

Лучшее специализированное СМИ (номинант 2004–2007 гг.)



**СТРОИТЕЛЬ ГОДА**

Лучшее профессиональное СМИ (лауреат 2003 и 2006 гг.)



**КАИССА**

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



## ПОЗДРАВЛЯЕМ

КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ И ЕГО ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ГРИГОРЕНКО ВИТАЛИЯ СЕРГЕЕВИЧА С ДНЕМ РОЖДЕНИЯ КОМИТЕТА!

22 февраля исполнилось 4 года с момента образования Комитета в качестве самостоятельной структуры. Результаты вашего труда вошли в жизнь каждого жителя Ленинградской области комфортом новых жилых домов, детских садов, современной, постоянно развивающейся инфраструктурой.

От всей души желаем всем сотрудникам Комитета крепкого здоровья, счастья и благополучия!

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

РЕКЛАМА



## В регионе строятся новые детские сады и школы

Ход работ по строительству объектов образования в Ленинградской области рассматривался на совещании с руководителями комитетов по образованию и строительству, которое провел вице-губернатор по социальному развитию региона Олег Уткин.

Новые детские сады предполагается открыть в этом году во Всеволожске (улица Балашева) на 100 мест, Тихвине, Тосно и поселке Сертолово Всеволожского района – каждый на 280 мест. Определено, что новые здания средних общеобразовательных школ по-

явятся в Выборге (на 200 мест как пристройка к зданию школы № 1) и во Всеволожске (в микрорайоне Южный, на 600 мест). В этом году завершится проектирование еще четырех школ, которые планируется построить в Подпорожье, деревне Павлово Колтушского поселения Всеволожского района, поселках Усть-Луга Кингисеппского и Кузнечное Приозерского района, всего на 1800 учащихся.

Также в текущем году планируется разработать проект реконструкции Гатчинской средней школы № 4, что позволит увеличить количество ее учеников на 600 человек.

По словам вице-губернатора Ленинградской области Олега Уткина, уже разработана и согласована проектно-сметная документация детских садов в Волосово, Лодейном Поле, поселке Будогощь Киришского района. Находится на стадии согласования ПСД по строительству школы в Шлиссельбурге и детского сада в Выборге. Также на ближайшие два года поставлена задача закончить проектирование и начать возведение пристройки к волховской школе № 8 на 350 мест, детских садов в Шлиссельбурге на 240 мест и поселке Семрино Гатчинского района на 140 мест.

## Дорогам местного значения – особое внимание

На совещании руководителей структурных подразделений правительства Ленинградской области рассмотрен вопрос о повышении эффективности содержания автодорог региона. ➔

Основной проблемой на сегодняшний день остается содержание автодорог местного значения, которых в области насчитывается более 10 тыс. км. К ним по характеристикам можно отнести еще более 3,7 тыс. км региональной сети, но пока передача приостановлена до 2012 года. Региональными дорогами считаются 9763 км, федеральная сеть насчитывает 1366 км.

Только третья часть местных дорог официально оформлена в собственность муниципалитетов, большинство являются бесхозным имуществом, заявил председатель комитета по дорожному хозяйству Константин Харакозов. Муниципалитетам необходимо активнее принимать дороги на свой баланс, предусмотреть средства в местных бюджетах на оформление их в собственность и отдельную строку по финансированию их ремонта и содержания. Всего восемь районов предусмотрели бюджетные расходы на автодороги.

Для сравнения председатель комитета по дорожному хозяйству озвучил следующие цифры. В 2010 году в рамках целевой областной программы по двум подпрограммам (приведение в нормативное состояние автодорог местного значения и ремонт улично-дорожной сети населенных пунктов) было израсходовано 89 млн и 76 млн рублей соответственно. Отремон-

тировано 26,4 км местных дорог и 14,3 км уличной сети. Финансирование муниципальных бюджетов на эти цели составило намного меньше – 1,576 млн и 3,9 млн рублей. При этом содержание местных автодорог относится к полномочиям органов местного самоуправления. Муниципалитетам даны неограниченные права в дорожной сфере: например, они могут принимать решения о платных дорогах, о размере ущерба от провоза тяжеловесных грузов и многие другие.

Губернатор Валерий Сердюков подчеркнул, что дорожная сеть области едина, для ее ремонта и реконструкции необходимо создать региональный фонд, в котором можно аккумулировать средства бюджетов всех уровней.

Глава региона также отметил, что транспортный налог является важным источником для улучшения местной дорожно-уличной сети. Половина сборов этого налога остается в муниципалитетах, но задолженность составляет сотни миллионов рублей, которые могли бы пойти на улучшение состояния автодорог.

Комитету по дорожному хозяйству поручено усилить контроль за качеством содержания и ремонта дорог, для чего ускорить процесс передачи этих функций комитету от государственного учреждения «Ленавтодор».

**Дорожная сеть области едина, для ее ремонта и реконструкции необходимо создать региональный фонд, в котором можно аккумулировать средства бюджетов всех уровней**

## Адресная программа в цифрах

На реализацию адресной инвестиционной программы Ленинградской области в 2010 году было направлено 2,5 млрд рублей, что позволило профинансировать работы более чем на 140 объектах.

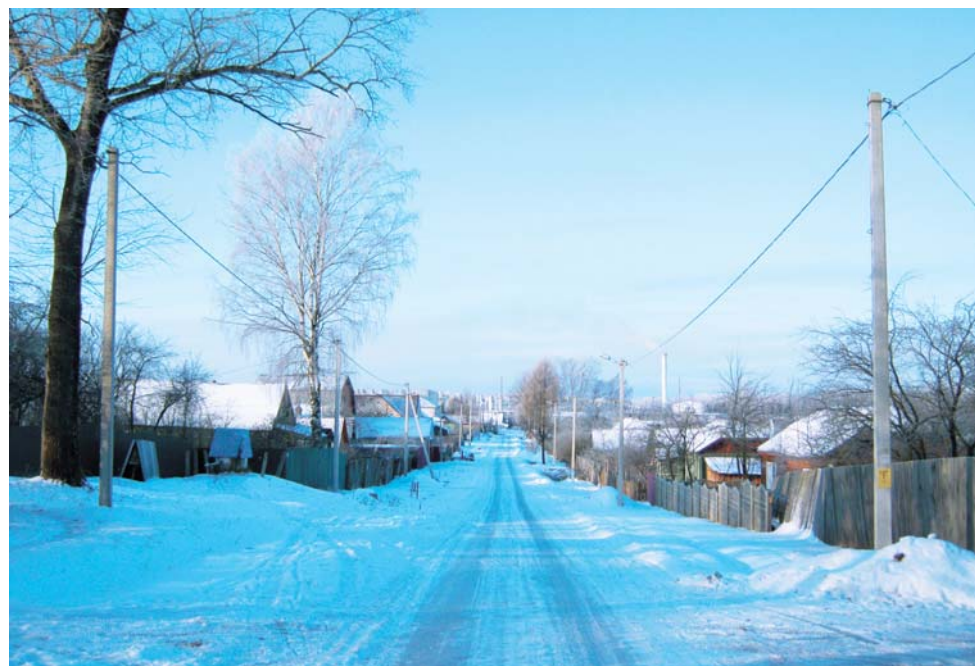
Расходы по программной части составили около 1,5 млрд рублей. В частности, практически полностью освоены средства на выполнение долгосрочной целевой программы социального развития села. В рамках этого важного для региона проекта профинансировано 50 объектов на общую сумму 377,2 млн рублей. Средства были перечислены на реконструкцию и ремонт 30 сельских учреждений культуры, фельдшерско-акушерского пункта, школы в поселке Кипень Ломоносовского района, ряда объ-

ектов коммунального хозяйства и газификации и комплексную застройку территорий.

Успешно выполнена также программа развития объектов физической культуры и спорта, на решение задач которой израсходован 51 млн рублей. Бюджетные ресурсы были перечислены на выполнение работ на четырех объектах муниципальной собственности. На выполнение программ по обеспечению населения области питьевой водой в прошлом году направлено 67,2 млн рублей, совершенствования и развития автодорог – 389,3 млн рублей. Расходы по непрограммной части адресной инвестиционной программы превысили 1 млрд рублей. В том числе по 34 объектам газификации они составили 98,2 миллиона, по 10 объ-

ектам водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения – 194,4 млн рублей. По разделу программы «Объекты социально-культурного назначения» профинансированы работы на шести объектах на сумму 203,8 млн рублей.

Были предусмотрены субсидии муниципальным образованиям на строительство и реконструкцию объектов муниципальной инфраструктуры, что позволило использовать за прошлый год на эти цели 523,4 млн рублей. Строилось шесть объектов образования. Сданы в эксплуатацию три школы: в поселке Рошино Выборгского, городе Никольское Тосненского района и в Луге. Кроме того, средства были направлены на сооружение объектов жилищного строительства и здравоохранения.





Отдельным направлением деятельности ФАС в последние месяцы стал контроль за ситуацией с обязательным внедрением в сфере ЖКХ энергосберегающих технологий

**Глеб Коннов**, начальник отдела естественных монополий и рекламы Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области

## ФАС проверяет коммунальщиков и застройщиков

**Василий Коголовский / Среди важнейших проблем, которыми в 2010 году занималось Управление Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области, были взаимоотношения потребителей с энергетиками, коммунальными службами и строителями, обеспечение требований закона при организации торгов в рамках госзаказа.**

Областное УФАС готовит отчет об анализе рынка управления многоквартирными домами в регионе и рассмотрении жалоб, связанных с работой управляющих компаний. Об этом сообщил руководитель областного УФАС Вадим Владимиров.

В течение всего 2010 года в управление поступали обращения и жалобы, связанные с нарушениями антимонопольного законодательства. В целом ряде случаев на рынок таких услуг не допускаются те или иные компании, в то время как фирмам, созданным при поддержке местных администраций, оказывается прямое содействие. «Сторонним» компаниям чинят препятствия и затрудняют их деятельность. Управление признало факты недобросовестной конкуренции и злоупотребления лидирующим положением со стороны ряда организаций. Они выявлены, например, в поселке им. Морозова во Всеволожском районе, в Кировском районе. Однако заявления о подобных явлениях поступают изо всех районов области, говорят сотрудники антимонопольного ведомства. Впрочем, дела против нарушителей они возбуждают не всегда: в целом ряде случаев руководители компаний и муниципалитеты вовремя реагируют на претензии и успевают решить возникшие проблемы. Кроме того, ряд нарушений не относится к сфере деятельности антимонопольного органа.

А у самого управления до многого руки просто не доходят: в его штате на всю область всего 34 человека.

Отдельным направлением деятельности ФАС в последние месяцы стал контроль за ситуацией с обязательным внедрением в сфере ЖКХ энергосберегающих технологий. «Рынок снабжения системами учета и иными устройствами для энергосбережения должен быть конкурентным, хотя управляющие компании спо-

собны его монополизировать», – говорит начальник отдела естественных монополий и рекламы управления Глеб Коннов. По его сведениям, уже возбуждено 10 дел в связи с деятельностью организаций, которые обязаны были предлагать населению установку приборов учета и информировать его о такой возможности, но не сделали этого либо не обеспечили жителей возможности обратиться к другим организациям для установки таких приборов, а тем самым препятствовали исполнению закона об установке счетчиков в многоквартирных домах.

Проверка исполнения законодательства в этой сфере была выполнена по требованию центральных органов ФАС. Она затронула все муниципальные образования, а потому формой ее проведения стала рассылка запросов в местные администрации. Из ответов руководителей муниципальных образований в областном Управлении антимонопольной службы сделали вывод, что некоторые администрации не информировали жителей об обязанности установить приборы учета и действовали вразрез с нуждами потребителей тепла, воды и электроэнергии. Возбужденные дела связаны также с работой ресурсоснабжающих организаций. Глеб Коннов предположил, что таких дел со временем станет больше. Однако главной задачей в управлении считают не наложение штрафных санкций, а исполнение предприятиями требований закона. Заметим, что журнал Федеральной антимонопольной службы «Конкуренция и рынок» опубликовал интервью с директором УК холдинга «Теплоком» Андреем Липатовым. Это крупнейшая в регионе компания, занимающаяся оснащением жилого сектора и коммунальных предприятий приборами учета, о деятельности которой наше издание рассказывало в январском номере. По словам Глеба Коннова, жалоб и обращений в ФАС ее работа не вызывает. «Кстати, обращения и жалобы в последнее время пишутся исключительно грамотно и обоснованно», – заметил Вадим Владимиров. Он полагает, что это отчасти связано с развитием Интернета. На сайте Службы вывешены образцы таких заявлений. Одним из крупных успехов своей работы в 2010 году Ле-

нинградское управление ФАС считает выигранные суды по делу против ОАО «Ленэнерго», которое в качестве одного из условий присоединения к сетям для большой группы потребителей выдвинуло требование, чтобы областной комитет по тарифам принял акт, регламентирующий стоимость такого подключения. В ФАС это требование сочли «необоснованным уклоном от заключения договора об осуществлении технологического присоединения потребителя к электрическим сетям». Ленэнерго отменило спорное условие, однако обжаловало в судебном порядке наложенный на него штраф в размере 6,9 млн рублей. Тем не менее суд подтвердил правомерность взыскания.

Одно из дел 2010 года было связано с застройщиком жилого комплекса «Южная долина» во Всеволожске, который вывесил плакат с сообщением о возможности получить ипотечные кредиты на приобретение квартир, но не сообщил, кто именно выдает ссудные средства и на каких условиях. Законодательство требует, чтобы такие данные были указаны в рекламных материалах, поскольку строительные компании не предоставляют услуг по кредитованию самостоятельно. Застройщик ООО «Гарант Девелопмент» выплатил штраф, обновил рекламный щит, удовлетворив требования антимонопольщиков, – и дело было закрыто. В областном УФАС считают, что в ближайшие месяцы уйдут в прошлое и такие типичные нарушения, как необоснованное недопущение к торгам их потенциальных участников, некорректные требования к участию, неправильное определение победителей конкурсов. Предполагается, что избежать случаев сговора и злоупотреблений поможет изменение с нынешнего года формы проведения аукционов. Теперь они должны стать электронными, а потому в процессе торгов договориться о влиянии на их исход будет труднее. Однако в первые недели 2011 года электронные площадки не справились с нахлынувшей на них лавиной информационных потоков. Происходили сбои как в текущей работе таких площадок, так и реестрах заключенных контрактов. Вероятно, эти трудности будут устранены в ближайшие месяцы.



# 12 059 квартир

построено в Ленинградской области в 2010 году

## Ввод жилья: ударный финиш года

Темпы строительства жилья в Ленинградской области за 2010 год относительно 2009-го увеличились на 1%, что свидетельствует о преодолении отраслью негативных последствий финансово-экономического кризиса. ↗



Всего в области за прошлый год построено 12 059 квартир общей площадью более 1 млн кв. м. В том числе за счет собственных средств граждан и с использованием банковских кредитов – 3742 дома общей площадью 440,4 тыс. кв. м.

По объему сдачи жилья область оказалась на втором месте среди субъектов Северо-Западного федерального округа. В регионе введено 19% общей жилой площади, сданной в эксплуатацию в СЗФО. В стране регион вошел в число 20 субъектов – лидеров по вводу в действие жилой площади.

Наиболее активно строители потрудились в декабре прошлого года, когда сдали в эксплуатацию сразу 208,8 тыс. кв. м жилья (пятую часть всего введенного в действие жилищного фонда). При этом показатели декабря 2009 года были перекрыты по общей площади сданного жилья в 2,7, а по количеству новых квартир – в 4,7 раза.

В расчете на 10 тыс. человек населения ввод в эксплуатацию жилых домов в прошлом году составил в регионе 6394 кв. м общей площади. Для сравнения: за тот же период 2009 года этот показатель находился на уровне 6321 кв. м.

Лидерами среди муниципальных образований по вводу общей площади жилых домов стали по итогам прошлого года Всеволожский (355,3 тыс. кв. м), Тосненский (134,5 тысячи), Ломоносовский (119,7 тысячи), Выборгский (119,3 тысячи), Гатчинский (88 тысяч) районы.

Следует отметить, что по итогам прошлого года регион превзошел основные показатели жилищного строительства за 2008 год, большая часть которого пришлась на докризисный период. Тогда в области было введено в действие 10 912 квартир общей площадью 908 тыс. кв. м.

В прошлом году в Ленинградской области введено в действие 4192 здания жилого и нежилого назначения общей площадью более 1,3 млн кв. м.

Такого количества объектов не сдано в эксплуатацию ни в одном другом регионе Северо-Запада. Всего в области построено около трети сданных в эксплуатацию зданий жилого и нежилого назначения на территории СЗФО.

## Промышленная зона в Пикалеве перенесена

**Советами депутатов двух муниципальных образований Ленинградской области – города Пикалева и Большедворского сельского поселения – принято решение об изменении границ и передаче Пикалеву 600 га земли.**

На 75 из них будет размещена новая промышленная зона, создание которой предусмотрено комплексным инвестиционным планом модернизации города. Такое решение принято в правительстве Ленинградской области. Таким образом, будущая промышленная зона будет

увеличена более чем вдвое – ранее инвестиционные проекты предполагалось реализовать на четырех земельных участках в границах Пикалева общей площадью порядка 30 га. Новый же земельный участок расположен на территории, ограниченной федеральной трассой с одной стороны и рекой Рядань с другой. Здесь же проходит магистральный газопровод. Предполагается, что будет увеличено и количество реализованных в этой зоне проектов – с пяти предусмотренных ранее до 10-12. За счет областного бюджета

будут проведены инженерно-изыскательские работы, сформированы земельные участки, затем объявлен аукцион на проектирование и строительство объектов инфраструктуры. Параллельно продолжится работа по привлечению инвесторов. Ожидается, что первое предприятие начнет свою работу уже через 1,5 года, завершится же создание промышленной зоны в 2013 году. В соответствии с комплексным инвестиционным планом модернизации города Пикалева здесь будет создано более 3 тыс. рабочих мест.



Некоммерческое партнерство «Проектировщики Северо-Запада» работает на строительном рынке два года, в том числе год – в условиях саморегулирования. Сегодня СРО проектировщиков решает целый спектр задач – активно участвует в работе по вопросам саморегулирования в Общественном совете при Минрегионразвития РФ, в мероприятиях по вопросам организации подготовки проектной документации по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства при Ростехнадзоре РФ, а также в профильных совещаниях при правительстве Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

## Кризис не помеха

Еще в середине прошлого года вице-губернатор Ленинградской области Николай Пасяда на одном из отчетных собраний членов НП «Проектировщики Северо-Запада» заявил, что СРО состоялась, а саморегулирование – это своего рода отбор организаций, которые способны работать на рынке. Вице-губернатор пояснил, что перед проектными организациями в 2010-2011 годах стоит сложная задача: участвовать в разработке градостроительной документации для муниципальных образований области, в течение этого года завершить разработку и утверждение генеральных планов, правил землепользования и застройки, схем территориального планирования во всех 220 муниципальных образованиях. «Следующей объемной задачей является разработка долгосрочной региональной программы по строительству жилья на территориях, которые переведены из земель сельскохозяйственного назначения в муниципальные поселения. Программу планируется разработать до 2015 года, и она станет базой для жилищного строительства в регионе», – уточнил Николай Пасяда.

По мнению Дениса Давыдова, президента СРО НП «Проектировщики Северо-Запада», во время экономического кризиса наблюдался общий спад объемов проектирования: «Сейчас строительная отрасль начала выправляться после кризиса, однако не стоит ждать, что волшебным образом завтра появится большое число заказчиков и все проектировщики вдруг окажутся востребованными». Президент Совета считает, что над получением заказов надо работать прежде всего самим проектными компаниями, нарабатывая положительный имидж грамотных и четко выполняющих договорные обязательства исполнителей. «Также отрадно отметить тенденцию к повышению профессионального уровня и расширению видов проектных работ, это хороший путь к увеличению портфеля заказов проектной компании», – добавил г-н Давыдов.

## Взаимодействие с НОП

В конце октября 2010 года некоммерческое партнерство «Проектировщики Северо-Запада» вступило в ряды Национального объединения проектировщиков (НОП), которое зарегистрировано в Министерстве юстиции РФ и является единственной общероссийской негосударственной некоммерческой организацией, основанной на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации.

Сергею Чусову, директору СРО НП «Проектировщики Северо-Запада», предложено занять пост заместителя координатора НОП по Северо-Западному федеральному округу. Как рассказал Сергей Чусов,

## НП «Проектировщики Северо-Запада»: дорогой перемен

СРО НП «Проектировщики Северо-Запада» была первой организацией на территории Ленинградской области, которая получила статус саморегулируемой. Сейчас в ее рядах около 250 профильных компаний, которые всегда могут обратиться за помощью в некоммерческое партнерство и обязательно ее получают. ➤



должность координатора очень важна в структуре взаимоотношений между НОП и регионами. «Координатор будет работать в плотном контакте с Координационным советом НОП, также в его задачи будет входить формирование согласованной и эффективной политики саморегулирования в регионе», – пояснил он.

Напомним, что, согласно Положению о координационном совете НОП, Координационный совет Национального объединения проектировщиков является специализированным совещательным органом при Совете Национального объединения проектировщиков, объединяющим региональных представителей НОП в субъектах Российской Федерации и представителей саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, действующих (зарегистрированных) на территории соответствующего федерального округа Российской Федерации.

По словам Сергея Чусова, национальные объединения сегодня находятся все еще в стадии становления. «Формирование этого "уровня" в системе саморегулирования происходит весьма непросто. Роль НП "Проектировщики Северо-Запада" становится еще более значимой: она позволит объединить позиции саморегулируемых организаций нашего региона и передавать наше мнение по основным вопросам в эти национальные объединения, чтобы добиваться разрешения спорных вопросов путем конструктивных переговоров», – рассказал он.

По мнению Сергея Чусова, директора ПН «Проектировщики Северо-Запада», НОП должно предпринять ряд шагов для решения накопившихся проблем в деятельности СРО, реальной защиты интересов российского проектного сообщества.



«На ближайшем съезде НОП, который состоится в марте, мы намерены поднять ряд важных для отрасли вопросов, среди которых частые смены в законодательстве, что отнюдь не способствует стабилизации отрасли. Также речь пойдет о формировании единой общей программы действий, выработке квалифицированных требований к работникам стройкомплекса, созданию единых площадок для повышения их квалификации», – подытожил г-н Чусов.

В свою очередь Денис Давыдов также отметил, что проектировщикам приходится работать в ситуации постоянно меняющейся законодательной базы в сфере градостроительства, у проектных компаний не всегда получается сразу понять проблему или найти путь ее решения.

В любом случае руководство и сотрудники СРО всегда готовы помочь разобраться в ситуации и найти ответ на любой сложный вопрос. Так, по словам Людмилы Подгурной, главного специалиста НП «Проектировщики Северо-Запада», больше всего компании – члены СРО обращаются за помощью в разъяснении поправок в законодательных актах. «Мы даем разъяснения по этому поводу, а также выслушиваем пожелания, которые потом формируем в общий пакет рекомендаций для рассмотрения в НОП», – рассказала специалист.

По мнению Дениса Давыдова, в современных условиях саморегулирования строительной отрасли основная задача ПН «Проектировщики Северо-Запада» как раз и состоит в том, чтобы быть ближе к членам некоммерческого партнерства и выражать их интересы. «Часто мы получаем от проектировщиков правильные и продуманные предложения. Мы стараемся более эффективно использовать это в своей работе, направляя наши инициативы в Национальное объедине-

ние и добиваясь от него благоприятного результата усилий партнерства», – добавил он. «Мы и дальше намерены расширять информирование в рамках партнерства, проводить разъяснительную работу по нововведениям в законодательстве, по новым веяниям в техническом регулировании, по новым проектным решениям, новым технологиям и новым масштабным проектам, которые планируются в стране и регионе. Я считаю необходимым, с учетом того, что законодательство определило коллегиальную ответственность членов СРО, усилить работу по повышению профессионализма проектировщиков. Также считаю важным бороться с административными барьерами в работе проектировщиков, входящих в наше партнерство, и обеспечить спокойный процесс проектирования до момента передачи готовой утвержденной документации квалифицированным строителям», – подытожил Денис Давыдов.

## Кадры решают все

В связи с переходом строительной отрасли на саморегулирование важное значение приобретают программы повышения квалификации и аттестации специалистов. Поэтому серьезное внимание в партнерстве уделяется повышению квалификации специалистов – сотрудников членов партнерства. Основными партнерами в этой области являются СПб ГАСУ, СПб ГПУ, Военный инженерно-технический университет, ПГУПС, Северо-Западный институт повышения квалификации. Сергей Чусов, директор НП «Проектировщики Северо-Запада», считает, что участников отрасли нужно обязательно поощрять за хорошую работу. Ходатайствовать о награждении специалистов в области проектирования могут руководители саморегулируемых организаций. Среди проектировщиков немало тех, кто внес серьезный вклад в развитие отрасли в области архитектурно-строительного проектирования, но пока еще не получил заслуженной награды. Стать обладателем почетной грамоты или благодарственного письма могут и трудовые коллективы, которые добьются профессионального успеха.

Вопросы поощрения в определенной мере решают и открытые конкурсы архитектурных проектов – победителей ожидают не только творческий успех и признание, но и денежные премии.

Министерство регионального развития РФ обратилось в Национальное объединение проектировщиков (НОП) с просьбой рассмотреть возможность проведения ежегодных открытых конкурсов архитектурных проектов «Общественная школа» и «Детское дошкольное учреждение». Объединением проектировщиков было принято положительное решение. По мнению чиновников и представителей национального аппарата, конкурсы способствуют появлению новых идей в архитектурно-строительном проектировании, эффективных архитектурно-планировочных и инновационных проектных решений объектов капитального строительства, а также для определения базовых стоимостных показателей и минимизации сроков возведения объектов. В начале декабря авторитетное жюри подведет итоги первого конкурса. Денис Давыдов считает, что у проектировщиков некоммерческого партнерства есть все шансы на победу, тем более что организаторы утвердили финансовое поощрение для призеров. Премимальный фонд конкурсов в нынешнем году составил 3,4 млн рублей.

# КОНКУРС НА ЛУЧШИЙ ПРОЕКТ ПО РАЗВИТИЮ МАЛОЭТАЖНОГО ДОМОСТРОЕНИЯ В ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ СРЕДИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ, СТРОИТЕЛЬНЫХ И ПРОЕКТНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ

Проект «Регион созидания» | Организатор: ЛенОблСоюзСтрой

8 (812) 333-18-82

При поддержке:



Генеральный деловой партнер:



Генеральный информационный партнер:



Информационные партнеры:



ЭКОНОМИКА И ИНВЕСТИЦИИ



# ЛУЧШИЙ ШТУКАТУР ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Проект «Регион созидания» | Организатор: ЛенОблСоюзСтрой

8 (812) 333-18-82



При поддержке:



Генеральный деловой партнер:



Генеральный информационный партнер:



Информационные партнеры:



– **Сергей Николаевич, расскажите о сегодняшней деятельности «ЛенОблСоюзСтрой», его важности для строительного сообщества региона.**

– На сегодняшний день профессиональное объединение строителей Ленинградской области насчитывает более 150 разнoproфильных организаций. Союз представляет интересы строительного сообщества в правительстве, на законодательном уровне, в надзорных органах, а также в деловых кругах, а потому его важность бесспорна. Компании, входящие в объединение, решают масштабные задачи по проектированию и строительству объектов жилищного строительства, энергетического комплекса, дорог, развитию инженерной и социальной инфраструктуры, реконструкции городов и поселков области.

– **Куда, на ваш взгляд, нужно двигаться строительной отрасли Ленинградской области в 2011 году?**

– Задач много, и все они требуют активной проработки. Строительная отрасль, как и раньше, это локомотив экономики. В нынешней ситуации строители основные усилия сосредотачивают на реализации важнейших проектов для дальнейшего стабильного развития и создания условий для достойной жизни. В центре внимания находятся программы строительства жилья, объектов здравоохранения, образования, дошкольного воспитания, физкультуры и спорта, транспортных систем и магистралей, ЖКХ, охраны окружающей среды. На мой взгляд, разумная и дальновидная стратегия деятельности строительного сообщества должна состоять в модернизации производства, укреплении и развитии материально-технической базы, увеличении производства новых строительных материалов и изделий и повышении их качества. Нам очень важно не допустить снижения объектов строительства жилья. Для этого требуются усилия всех участников строительного рынка. Масштабные задачи увеличения ввода жилья, реализации программ строительства объектов энергетической отрасли, возведения дорог и транспортных коммуникаций, развития инженерных и социальных инфраструктур – планы грандиозные. «ЛенОблСоюзСтрой» принимает активное участие в этой работе. Мы указываем на проблемы, являемся связующим звеном между правительством области и участниками строительного рынка.

Сегодня в центре внимания правительства Ленинградской области находится программа по строительству жилья. Готовится государственная программа «Жилище», которая будет рассчитана на 2011–2015 годы. На нее выделят более 301 миллиарда рублей. Программа будет способствовать развитию строительной отрасли. Намечена масштабная реконструкция жилого фонда. В части уменьшения административных барьеров будут проведены мероприятия, сокращающие сроки проведения экспертизы проектной документации. В сегодняшних условиях для нас наиболее актуальны вопросы дальнейшего развития строительной отрасли, оптимизации производства, перераспределения финансовых потоков с целью повышения объемов строительства жилья, потребность в котором очень высока. На мой взгляд, одной из главных задач для отрасли считается решение вопроса демополизации рынка строительства жилья. Для этого необходимо создание рынка доступных земельных участков для строительства через механизм открытых земельных аукционов. При этом необходимо минимизировать случаи прохождения на торги недобросо-

## Сергей Чусов: «Задачи нужно решать комплексно»

Организация «ЛенОблСоюзСтрой» играет важную роль в развитии инвестиционно-строительного комплекса Ленинградской области. Об итогах работы в новых условиях саморегулирования и о планах организации на будущее мы беседуем с исполнительным директором «ЛенОблСоюзСтрой» Сергеем Чусовым. ➔



вестных подрядчиков, используя в первую очередь страхование ответственности. «ЛенОблСоюзСтрой» планирует формирование групп инновационного маркетинга, которые будут базироваться на принципах научных результатов, получаемых в НИИ вузов, центрах в области строительства и архитектуры, и соответствовать потребностям современного строительного рынка Ленинградской области.

– **Какова роль организации «ЛенОблСоюзСтрой» в этом процессе?**

– Строительство – это та отрасль, которая должна получать разностороннюю поддержку со стороны различных структур, что и делает «ЛенОблСоюзСтрой». Союз решал и решает масштабные задачи по объектам жилищного строительства, объектам энергетического комплекса,

строительства дорог, развития инженерных и социальных инфраструктур, реконструкции городов и поселков ЛО. Должен сказать, что на сегодняшний день именно Союз участвует в различных форумах по решению кризисных проблем, где вырабатываются механизмы их решения. «ЛенОблСоюзСтрой» стал платформой для создания некоммерческих партнерств строителей, проектировщиков, изыскателей, которая позволяет работать в новом формате согласно принципам ИСК и на сегодняшний день продолжает лоббировать интересы созданных организаций.

Итоги Союза демонстрируют значительное развитие строительной отрасли и реализации проектов: в кризисный 2009 год Ленинградская область впервые преодолела миллионный рубеж и ввела 1,031 миллиона

квадратных метров жилья. Таким образом, Ленинградская область по вводу жилья даже в кризисный период заняла второе место по Северо-Западу и 16-е место в общероссийском рейтинге. Таких показателей региону удалось достичь не только на основе задела предыдущих лет, но и благодаря грамотной работе руководителей строительных организаций, которые, несмотря на кризис, сумели удержать ситуацию на жилищном рынке. Также этого удалось достичь за счет объединения и выработки согласованных позиций по всем острым вопросам. В дальнейшем также следует идти по этому пути – находить верные решения и справляться с проблемами, стоящими перед инвестиционно-строительным комплексом Ленинградской области. Для того чтобы поддержать диалог в отрасли, «ЛенОблСоюзСтрой» постоянно расширяет информационное пространство, занимается организацией конференций, семинаров, проведением круглых столов совместно с руководителями строительного комплекса области, помогает в решении актуальных проблем.

– **Сергей Николаевич, на ваш взгляд, каковы сегодня темпы развития саморегулирования в строительной отрасли?**

– Они не могут не радовать. Вы же знаете, что еще в конце февраля 2008 года в Смольном был подписан первый Меморандум – «О взаимопонимании и сотрудничестве строительных объединений и организаций по реализации саморегулирования в строительном комплексе Санкт-Петербурга и Ленинградской области», который положил начало консолидации сил строителей на реализацию саморегулирования. В 2009 году было проведено более 30 выездных совещаний совместно с органами местного самоуправления под руководством комитета по строительству Ленинградской области. Союз строительных организаций Ленинградской области и другие крупные общественные объединения строителей Санкт-Петербурга на постоянной основе вели работу по разъяснению положений федеральных законов, устанавливающих требования к саморегулированию. Более того, «ЛенОблСоюзСтрой» стал платформой для создания саморегулируемых некоммерческих партнерств строителей, проектировщиков, изыскателей. Союз принял активное участие в разработке нормативно-правовых актов, координировал деятельность саморегулируемых организаций, членами которых являются строительные организации. Подчеркну, что в настоящее время стратегическим направлением развития строительной отрасли является развитие саморегулирования, сокращение функций государственных органов управления и передача их субъектам предпринимательства, которые могут сами эффективно управлять и осуществлять продуктивную деятельность. Необходима также осознанная и взвешенная стратегия развития строительной отрасли и промышленности строительных материалов.

– **Общественный совет по взаимодействию с саморегулируемыми организациями Ленинградской области принял решение о создании Единого третейского суда саморегулируемых организаций. Что вы думаете по этому поводу?**

– На мой взгляд, очень важно, чтобы такой орган появился. Наличие третейского суда, рассматривающего гражданско-правовые споры между юридическими и физическими лицами, между СРО и их членами,

между производителями и поставщиками строительных услуг и материалов и потребителями, предусмотрено действующим законодательством. По сути дела, третейский суд – это система урегулирования споров между сторонами – членами СРО. Существует два этапа. Первый этап – досудебное разбирательство, бесплатное и добровольное, второй этап – собственно суд. 12 ноября текущего года состоялось заседание Общественного совета по саморегулированию при правительстве Санкт-Петербурга. Одним из решений, принятых на совещании, стало создание Единого третейского суда по Санкт-Петербургу и Ленинградской области. Пока эта идея требует доработки. Во-первых, неясно, кто будет в списке третейских судей, который сейчас является открытым. Ведь судьей может быть далеко не каждый: это должен быть квалифицированный специалист, имеющий не просто опыт делопроизводства, а жизненный опыт, связанный со строительством. Во-вторых, возникает вопрос, при каком юридическом лице будет создан такой суд.

При этом очевидно, что учреждение каждой СРО своего третейского суда приведет к наличию десятков третейских судов, что не будет способствовать качеству и законности рассмотрения споров между участниками строительного рынка. Именно поэтому было предложено учреждение Единого третейского суда.

– **Анатолий Каталевич, председатель комитета по строительству Ленин-**

**градской области, высоко оценил деятельность «ЛенОблСоюзСтроя» в 2010 году и лично поблагодарил вас за проделанную работу. В новом году деятельность Союза будет еще более плодотворной?**

– Безусловно. Я уже неоднократно заявлял, что работа Союза состоялась и благодаря пониманию, которое мы встречаем со стороны комитета по строительству Ленинградской области. Отмечу, что на 2011 год у нас большие задачи, которые уже начали успешно реализовывать. Одним из важных пунктов в новом сезоне станет реализация

**Одной из главных задач для отрасли считается решение вопроса демонополизации рынка строительства жилья. Для этого необходимо создание рынка доступных земельных участков для строительства**

крупного проекта в строительном сообществе – «Регион созидания». Мы уже рассказывали на страницах газеты «Строительный Еженедельник. Ленинградская область» о его особенностях. Проект стартовал 1 февраля, а завершится 20 октября. Он включает в себя такие конкурсы, как «Лучший штукатур Ленинградской области», «Лучший каменщик Ленинградской области» и так далее. По сути, мы объединили спектр профессиональных конкурсов

под одно крыло – так родился проект «Регион созидания».

В этом году Ленинградская область будет активно проводить политику, направленную на повышение престижа рабочих профессий. Это сложная задача, так как не секрет, что зарплата квалифицированного рабочего зачастую превышает доход специалиста с высшим образованием. В частности, «ЛенОблСоюзСтрой» начинает систематическую работу с профессиональными организациями и образовательными учреждениями в области подготовки молодых кадров.

На мой взгляд, повышение квалификации специалистов становится одной из важнейших функций института СРО, процесс становления которого набирает обороты. Речь идет как о рабочих специальностях – каменщиках, штукатурах, – так и о среднем и высшем кадровом составе компании. Профессиональная подготовка сотрудников и условия их труда – начальная точка отсчета на пути к решению вопроса качества и безопасности в строительстве.

– **На что еще направлены силы Союза?**

– Одной из важнейших задач для проектировщиков на 2010–2011 годы является участие в разработке градостроительной документации для муниципальных образований области. Необходимо в течение года завершить разработку и утвердить генеральные планы, правила землепользования и застройки, схемы территориального планирования во всех 220 муниципальных округах. Следующей объемной задачей является разработка долгосрочной региональной программы по строительству жилья на территориях, которые переведены из категории земель сельхозназначения в земли муниципальных поселений. Данную программу планируется разработать до 2015 года, и она должна стать базой для жилищного строительства.

Для дальнейшего развития саморегулирования в строительном комплексе Ленинградской области необходима консолидация саморегулируемых организаций Ленинградской области. Правление «ЛенОблСоюзСтроя» приняло решение направить силы на развитие СРО, процесс должен осуществляться по единым правилам при тесном взаимодействии с Общественным советом по вопросам координации деятельности саморегулируемых организаций. «ЛенОблСоюзСтрой» будет продолжать оказывать поддержку в выстраивании правильной коммуникации в системе власть – бизнес – сообщество, обеспечивающую условия для принятия сбалансированных управленческих решений.

## В 2011 году Союз строительных организаций Ленинградской области стал организатором конкурсов профессионального мастерства среди строителей. Проект «РЕГИОН СОЗИДАНИЯ» включает в себя 6 конкурсов.

Все конкурсы проводятся в соответствии с календарным планом мероприятий, утвержденным губернатором Ленинградской области. Конкурс поддерживают Правительство Ленинградской области, Территориальный комитет профсоюза работников строительства и промышленности строительных материалов Санкт-Петербурга и Ленинградской области, СРО НП «Строители Ленинградской области», СРО НП «Проектировщики Северо-Запада», ведущие строительные СМИ.

### График проведения конкурсов 2011 год

№	Наименование конкурса	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
1	Лучший штукатур Ленинградской области		1	25									
2	Лучший проект малоэтажного строительства Ленинградской области			1	14								
3	Лучшая строительная организация Ленинградской области			21					11				
4	Лучший каменщик Ленинградской области					1	9						
5	Лучшая строительная площадка							1				20	
6	Лучший бытовой городок Ленинградской области							1				20	
7	Лучший строительный мастер Ленинградской области								1			20	

■ длительность конкурса

По вопросам участия в конкурсах обращайтесь в Оргкомитет. Тел. 8 (812) 333-18-82 (81) (84)

# Строительный комитет подвел итоги года

В феврале состоялось расширенное заседание Коллегии комитета по строительству Ленинградской области (далее – Коллегия комитета) под руководством председателя комитета по строительству Ленинградской области А.П. Каталевича. Основным вопросом коллегии стало подведение итогов работы комитета по строительству за 2010 год и постановка задач на 2011 год. ➔

## Итоги

Открыл заседание коллегии с докладом об итогах работы комитета по строительству Ленинградской области в 2010 году председатель комитета А.П. Каталевич.

Согласно данным, приведенным А.П. Каталевичем, освоение средств бюджета в целом за период 2010 года, выделенных комитету по строительству Ленинградской области, как главному распорядителю бюджетных средств, в соответствии с областным законом № 106-оз от 18.12.2009, составило 2 041 167 840 рублей, при плане 2 082 514 170 рублей, что составляет 98%.

Расходная часть средств областного бюджета за период 2010 года исполнена в сумме 1 441 532 900 рублей при плане 1 479 419 670 рублей, или 97,4% к годовым бюджетным назначениям.

Финансовым отделом комитета по строительству Ленинградской области за 2010 год было проведено 17 проверок по освоению бюджетных средств. Согласно календарному плану было проведено 11 проверок, внеплановых – 6. Внеплановые проверки проводились в случаях, когда поступала информация от других контролирующих органов о том, что на том или ином объекте есть проблемы как с освоением бюджетных средств, так и с качеством выполняемых работ. По результатам проверок выявили нарушения на 24 950 113 рублей. К дисциплинарной ответственности привлечены четыре должностных лица. В поле зрения попали следующие объекты: реконструкция реабилитационного корпуса Волосовского дома-интерната (поселок Жилгородок), строительного плавательного бассейна в городе Ивангороде, строительство школы в поселке Кипень Ломоносовского муниципального района, реконструкция средней школы № 4 в городе Луге, строительство детского сада в городе Тихвине и др. После проверок были проведены необходимые мероприятия по устранению нарушений.

Отделом приоритетных национальных проектов и крупных инвестиционных строительных проектов Комитета по строительству Ленинградской области в 2010 году регулярно проводился мониторинг реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России». В рамках работы Комитета с администрациями муниципальных образований Ленинградской области заключены соглашения о взаимодействии по реализации данного приоритетного национального проекта, которым определялись показатели на 2010 год. Ведется мониторинг выполнения этих показателей. По итогам мониторинга специалистами Комитета по строительству готовится отчетность, которая поступает в аппарат



Анатолий Каталевич: «Освоение средств бюджета, выделенных комитету по строительству Ленинградской области, составило 2 041 167 840 рублей»

вице-губернатора Ленинградской области по строительству, дорожному хозяйству, энергетическому комплексу и жилищно-коммунальному хозяйству Н.И. Пасяды, полномочное представительство президента в СЗФО, Министерство регионального развития РФ и др.

Отделом развития и мониторинга строительного комплекса Комитета по строительству Ленинградской области в 2010 году был отработан целый ряд вопросов.

## Ведется оценка текущего состояния предприятий с целью выявления проблем индивидуального или общепромышленного характера

Осуществлялся в соответствии с распоряжением Правительства Ленинградской области от 19.04. 2010 № 187 мониторинг результатов финансово-хозяйственной деятельности предприятий строительного комплекса Ленинградской области. По результатам мониторинга готовились отчеты в виде аналитических заключений. Производится ежеквартальная оценка текущего состояния предприятий с целью выявления проблем индивидуального или общепромышленного характера. Определяются факторы, оказывающие положительное или отрицательное влияние.

Объем строительных работ в 2010 году составил около 72 млрд рублей. Это со-

ставляет 91,5% по отношению к показателям 2009 года.

В 2010 году оборот строительных организаций составил 54,9 млрд рублей. Это составило практически 105% к уровню 2009 года. Сальдированный финансовый результат всех предприятий составил 3,4 млрд рублей, что почти на 2% больше, чем в 2009 году.

Отделом осуществлялся анализ налоговых поступлений в доходную часть областного бюджета. Согласно плану мобилиза-

ции налоговых поступлений в бюджет, на III и IV кварталы 2010 года комитету по строительству был установлен план на 1,936 млрд рублей.

В результате всего от предприятий по курируемым видам деятельности в бюджет поступило 2,028 млрд рублей, что составило 104,8% от установленного плана.

Отделом также выполнялся анализ работы убыточных предприятий. Ведется подготовка предложений совместно с Комитетом экономического развития и инвестиционной деятельности Ленинградской области по оздоровлению этих предприятий.

Ведется работа по подготовке документов к награждению работников строитель-

ного комплекса государственными, ведомственными и региональными наградами.

В 2010 году произведены награждения работников строительного комплекса Ленинградской области.

Всего награждено 110 чел., в том числе: Почетный строитель России – 35 чел.

Грамота Министерства регионального развития РФ – 24 чел.

Почетная грамота Губернатора Ленинградской области – 11 чел.

Благодарность Губернатора Ленинградской области – 13 чел.

Почетный диплом Законодательного собрания Ленинградской области – 2 чел.

Благодарность Законодательного собрания Ленинградской области – 2 чел.

Почетная грамота Законодательного собрания Ленинградской области – 3 организации.

Грамота комитета по строительству – 5 чел.

Организован и проведен конкурс «Лучшая строительная организация Ленинградской области – 2009».

## Целевые программы

*Федеральная целевая программа «Социальное развитие села до 2012 года» и долгосрочная целевая программа «Социальное развитие села на 2009–2012 годы»*

В рамках бюджетных ассигнований 2010 года выдано 61 свидетельство на общую сумму 81 604 630 рублей. Средства 2010 года распределены и зачислены на счета граждан.

*Подпрограмма «Обеспечение жильем молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище» на 2002–2010 годы*

11 муниципальным образованиям перечислены средства областного бюджета в сумме 16 992 728 рублей и федерального бюджета в сумме 7 738 470 рублей для предоставления социальных выплат 22 молодым семьям на приобретение (строительство) жилья.

*Долгосрочная целевая программа «Жилье для молодежи» на 2009–2011 годы»*

Средства областного бюджета в размере 13,689 млн рублей распределены восьми муниципальным образованиям. Социальная выплата начислена 15 молодым гражданам (молодым семьям) Ленинградской области для строительства (приобретения) жилья.

*Долгосрочная целевая программа «О поддержке граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, на основе принципов ипотечного кредитования в Ленинградской области на 2003–2012 годы»*

Средства областного бюджета распределены 30 июня 2010 года и перечислены в размере 15 435 567 рублей, а именно:

– 13 995 240 рублей – семи муниципальным образованиям для предоставления социальной выплаты 11 гражданам (семьям);

– 1 440 327 рублей 10 муниципальным образованиям для предоставления компенсации части расходов за 2009 год на уплату процентов по ипотечному жилищному кредиту (займу), 62 гражданам. Средства зачислены на банковские счета граждан.

В 2010 году велась работа по мероприятиям развития инфраструктуры в целях жилищного строительства на территории Ленинградской области в рамках реализации подпрограммы «Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства» ФЦП «Жилище» на 2002–2010 годы, в том числе:

– мероприятия по обеспечению автомобильными дорогами новых микрорайонов (на выполнение второго этапа работ по строительству автомобильной дороги

Ведется подготовка предложений совместно с комитетом экономического развития и инвестиционной деятельности Ленинградской области по оздоровлению убыточных предприятий.

**Анатолий Катаевич,**  
председатель комитета по строительству Ленинградской области

не менее **1,072** млн кв. м

должно быть введено в Ленинградской области в 2011 году

жилого квартала «Девяткино» было предусмотрено в 2010 году средств федерального и областного бюджета в объеме 30,246 млн рублей и 7,126 млн рублей соответственно. Средства федерального и областного бюджетов освоены в полном объеме);

– возмещение затрат на уплату процентов по кредитам, полученным в российских кредитных организациях на обеспечение земельных участков под жилищное строительство коммунальной инфраструктурой. В 2010 году произведена оплата процентной ставки в соответствии с документами на возмещение части процентной ставки по кредиту, полученному ООО «Арсенал-Н» в Банке корпоративного финансирования в объеме 225,6 тыс. рублей из федерального и областного бюджета в размере 220,6 тыс. рублей и 5,0 тыс. рублей. По состоянию на 01.01.2011 остаток средств федерального бюджета составил 5 тыс. рублей, которые возвращаются в Минрегион России.

В рамках долгосрочной целевой программы «Социальное развитие села на 2009–2012 годы» проводились мероприятия по комплексной компактной застройке и благоустройству территории.

В рамках данных мероприятий велось строительство инженерной инфраструктуры под малоэтажную жилую застройку и благоустройство территорий. В 2010 году на реализацию проекта комплексной застройки и благоустройству поселка Плодовое, Плодовского сельского поселения Приозерского муниципального района Ленинградской области выделены средства областного бюджета в объеме 25 млн рублей. По состоянию на 01.01.2011 средства областного бюджета освоены в полном объеме.

На реализацию мероприятий по комплексной компактной застройке и благоустройству территории в поселке Дзержинского Лужского района в 2010 году выделены средства областного бюджета в сумме 10 млн рублей. По состоянию на 01.01.2011 средства областного бюджета освоены в полном объеме.

### Работа с Фондом РЖС

Данное направление работы связано с реализацией Федерального закона от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства».

На основании решений Правительственной комиссии по развитию жилищного строительства (протокол от 20 мая 2010 года № 16, протокол от 28 июля 2010 года № 19) принято решение о передаче земельных участков, которые могут быть образованы из находящихся в федеральной собственности земель населенных пунктов в деревне Павлово Колтушского сельского поселения Всеволожского района и поселка Белогорка Сиверского городского поселения Гатчинского района.



Коллегия наметила задачи на 2011 год

На территории Ленинградской области на 2010 год было запланировано выделение 1042 земельных участков общей площадью 1,288 млн кв. м. За 2010 год предоставлено 798 земельных участков общей площадью 1,064 млн кв. м 14 муниципальными районами, что составило 76,6% от плана на 2010 год.

### Задачи на 2011 год

1. Заключение с администрациями муниципальных районов ЛО дополнительных соглашений о взаимодействии правительства Ленинградской области и администраций муниципальных образований по реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» в Ленинградской области на 2011 год и контроль, мониторинг выполнения муниципальных показателей.

2. Взаимодействие с администрациями муниципальных районов и застройщиками по обеспечению ввода жилья в Ленинградской области в 2011 году в объеме 1,072 млн кв. м.

3. Организация работы по исполнению областной адресной программы в части жилищного строительства: отбор муниципальных образований, распределение, контроль за использованием средств бюджета Ленинградской области, направленных администрациям поселений на решение вопросов местного значения в области обеспечения жилыми помещениями, орга-

низации строительства объектов муниципального жилищного фонда.

4. Приступить к работе по реализации подпрограммы «Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации» ФЦП «Жилище» на 2011–2015 годы, утвержденной постановлением Правительства РФ от 17 декабря 2010 года № 1050.

5. Завершение реализации региональных адресных программ переселения по средствам, полученным с 2008 по 2010 год.

6. Разработка региональной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда с учетом необходимости развития малоэтажного жилищного строительства на территории Ленинградской области в 2011 году».

7. Формирование и подача заявки в Фонд содействия реформированию ЖКХ на получение финансовой поддержки на переселение граждан из аварийного фонда.

8. Повышение эффективности проведения мониторинга деятельности предприятий и организаций строительного комплекса Ленинградской области в соответствии с распоряжением правительства Ленинградской области от 19 апреля 2010 года № 187-р.

9. Проведение конкурса «Лучшая строительная организация Ленинградской области-2010».

10. Организация мероприятий, посвященных празднованию Дня строителя.

11. Организация награждения работников строительного комплекса наградами Минрегионразвития и Губернатора Ленинградской области.

12. Повышение эффективности формирования численных значений показателей при разработке прогнозов социально-экономического развития по закрепленным за комитетом видам экономической деятельности.

13. Организация контроля налоговых поступлений курируемых предприятий в доходную часть областного бюджета.

На заседании Коллегии комитета также выступили с докладами: руководитель ГУ «Управление строительства Ленинградской области» В.Н. Соболев, исполнительный директор ГОУ НПО ЛО «ПУ № 56» В.Д. Акрытов, председатель контрольно-счетной палаты Ленинградской области А.В. Ларькин, заместитель главы МО город Выборг А.А. Буянов, заместитель главы МО Приозерский муниципальный район по строительству, градостроительству, коммунальному хозяйству и благоустройству С.В. Карпов, исполнительный директор Союза строительных организаций Ленинградской области «ЛенОблСоюзСтрой» С.Н. Чусов. Подробнее с докладами участников заседания коллегии можно ознакомиться на сайте <http://asninfo.ru>.

### Анализ динамики достигнутых значений показателей эффективности деятельности комитета по строительству

№ п/п	Наименование показателя	Единицы измерения	2009 г.	2010 г.	Сравнение в % (размах) 2010 года к 2009 году
1	Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на 1 жителя субъекта Российской Федерации	кв. м.	26,6	27,3	102,6%
2	Количество жилых помещений (квартир) в расчете на 1 тыс. человек населения	единиц	500,8	509,3	101,7%
3	Соотношение средней рыночной стоимости стандартной квартиры общей площадью 54 кв. м и среднего годового совокупного денежного дохода семьи, состоящей из 3 человек	лет	5,9	5,0	84,7%
4	Отношение средней цены 1 кв. м общей площади на первичном рынке жилья к среднему годовому доходу населения в субъекте Российской Федерации	процентов	35,4	29,0	81,9%
5	Отношение средней цены 1 кв. м общей площади на вторичном рынке жилья к среднему годовому доходу населения в субъекте Российской Федерации	процентов	30,5	26,2	85,9%
6	Доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств	процентов	16	17	106,3%
7	Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на 1 жителя субъекта Российской Федерации, введенная в действие за год	кв. м.	0,63	0,64	101,6%
8	Количество жилых помещений (квартир) в расчете на 1 тыс. человек, введенных в действие за год	единиц	7,4	7,4	100%
9	Площадь земельных участков, предоставленных для жилищного строительства и комплексного освоения в целях жилищного строительства, в расчете на душу населения субъекта Российской Федерации	кв. м.	3,3	6,0	1,8 раза
10	Площадь земельных участков, предоставленных для жилищного строительства, в отношении которых со дня принятия решения о предоставлении земельного участка или подписания протокола о результатах торгов (конкурсов, аукционов) не было получено разрешение на ввод в эксплуатацию в течение 3 лет	кв. м.	210 433	54 097	2,6 раза
11	Объем незавершенного в установленные сроки строительства, осуществляемого за счет средств консолидированного бюджета субъекта Российской Федерации	тыс. рублей	499 485	483 664	96,8%

## Госстройнадзор: впереди новые задачи

**Василий Когаловский** / Более 650 проверок на 529 строительных объектах провели сотрудники Комитета Государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области в 2010 году. На 2011 год намечены не меньшие планы. О них говорилось на заседании Коллегии Комитета, посвященном итогам его деятельности и задачам на предстоящие месяцы. ➔



Виталий Григоренко выступает на коллегии

### Бескомпромиссный подход

В феврале областному Комитету Госстройнадзора исполнилось четыре года, напомнил его председатель Виталий Григоренко. К своему пятилетию этот орган исполнительной власти вследствие корректировки федерального законодательства может изменить свое название. Но, разумеется, продолжит работу: она необходима.

Под постоянным надзором Комитета в 2010 году находилось 529 объектов капитального строительства, в том числе объектов жилищного строительства – 169, объектов культурно-бытового и социального назначения – 63, объектов производственного назначения – 297.

В 2010 году комитетом проведено 660 проверок объектов капитального строительства, в том числе были проведены комплексные проверки Ломоносовского, Гатчинского, Подпорожского и Волховского муниципальных районов Ленинградской области, по результатам которых выдано 299 предписаний об устранении нарушений технических регламентов и проектной документации, вынесено 292 постановления о назначении административных наказаний на сумму 17 млн рублей.

Если в 2009 году предписания выдавались по 38,8% актов проверок, в 2010 году данный показатель составил 45,3%. «Эти показатели могут говорить о более жестком и бескомпромиссном подходе комитета в вопросах предупреждения, выявления нарушений требований проектной документации, технических регламентов, обя-

### С января контроль со стороны Комитета под- лежит также исполнение муниципалитетами полномочий в сфере долевого строительства. Ряду муниципалитетов оказана как методиче- ская помощь, так и практическая

зательных требований стандартов, строительных норм и правил, других нормативных документов в области строительства», – отмечают специалисты областного Госстройнадзора.

По результатам итоговых проверок, проведенных на основании извещений застройщиков об окончании строительства, выдано 208 заключений о соответствии построенных, реконструированных и капитально отремонтированных объектов, в том числе 38 заключений в отношении многоквартирных жилых домов.

### Работа с муниципалитетами

Одной из самых важных в последние месяцы стала проблема долевого строительства. Областным законом от 30 июля 2009 № 68-оз «О наделении органов местного самоуправления муниципальных образо-

ваний Ленинградской области отдельными государственными полномочиями Ленинградской области по контролю и надзору в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости», администрациям муниципальных районов переданы отдельные государственные полномочия по контролю и надзору в области долевого строительства.

В связи с этим в феврале, мае и октябре 2010 года Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области прово-

дились обучающие семинары с участием должностных лиц органов местного самоуправления.

Всего в 2010 году органами местного самоуправления было проведено 36 проверок соблюдения застройщиками требований законодательства об участии в долевом строительстве. В целях практического обучения сотрудников администраций в течение 2010 года специалисты Комитета приняли участие в 18 проверках. По результатам проверок на лиц, не соблюдающих требования законодательства о долевом строительстве, комитетом наложены административные штрафы на общую сумму 1 530 000 рублей.

Проверки соблюдения законодательства о долевом строительстве проводили администрации Волховского (1 проверка), Всеволожского (18 проверок), Выборгского (3 проверки), Гатчинского (3 проверки), Кингисеппского (1 проверка), Киришского (2 проверки), Ломоносовского (2 проверки), Тосненского (6 проверок) муниципальных районов и Сосновоборского городского округа (1 проверка).

Проблемных домов в области всего пять или шесть, ежеквартально проходят заседания комиссии по дольщикам. В ряде случаев муниципальные власти оказывают содействие в подключении таких объектов к коммуникациям. Но сдвиги в лучшую сторону происходят медленно. Большинство пострадавших – жители других регионов, намеревавшиеся переехать в Ленинградскую область.

С июня 2010 года на комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области Постановлением Правительства Ленинградской области № 151 возложены полномочия по контролю за соблюдением органами местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности при выдаче разрешений на строительство и разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

Однако сотрудники Госстройнадзора часто сталкиваются с ошибками в документации, подготовленной застройщиками и местными администрациями. Поэтому Комитету приходится ставить вопросы об отмене принятых муниципалитетами решений. Таких случаев достаточно много.

Болезненной Виталий Григоренко назвал ситуацию с проектированием бюджетных объектов: многие проекты таких объектов готовятся очень быстро, с ошибками. Так, в 2010 году с большими сложностями было выдано заключение по Волоховскому детскому реабилитационному комплексу. На этом долготрое пытались работать многие подрядчики, но в результате накопились проблемы, которые не решены даже к моменту, когда комплекс можно было бы ввести в эксплуатацию.

В 2010 году до 204 возросло число обращений в Комитет со стороны жителей области. Более 90 из них связано со сроками завершения строительства жилых домов. По результатам рассмотрения обращений готовятся ответы и, при необходимости, проводятся проверки.

В 2011 году областному Стройнадзору предстоит решить несколько важных задач. Первая из них связана с обеспечением нужд социального строительства на бюджетные деньги. «Мы составили годовой график проверки бюджетных объектов, к их качеству и срокам строительства будет проявлено особое внимание. Губернатор поставил перед нами задачу постоянно отслеживать ситуацию. Он будет ежемесячно проводить совещания, чтобы рассматривать участие каждого областного



Сложной остается и ситуация с разработкой муниципалитетами градостроительных планов: в этих документах часто не обозначены перспективы развития коммуникаций.

**Александр Караваев,**  
начальник ГАУ «Леноблгосэкспертиза»



# 299 предписаний

для устранения нарушений при строительных работах выдали сотрудники комитета в 2010 году

Комитета, ответственного за тот или иной бюджетный объект», – сообщил руководитель Стройнадзора. Вторая задача – проверка муниципальных образований на предмет правомерности выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию. Эти полномочия местная власть получила недавно, и потому ей следует помочь в осуществлении такой деятельности. Третий момент – проверка исполнения районными администрациями государственных полномочий по контролю и надзору в области долевого строительства. График таких проверок уже составлен. Четвертый – осуществление государственного строительного надзора при строительстве объектов капитального строительства. Наконец, пятый момент связан с объектами, на строительство которых не требуется получать разрешения. «Мы стараемся ввести ситуацию в норму, чтобы застройщикам было проще решать проблемы при строительстве», – пояснил Виталий Григоренко.

## Тридцать три отказа

За год специалисты областного Стройнадзора провели около 660 проверок, напомнил в ходе коллегии начальник отдела

## На I квартал 2011 года запланированы проверки во Всеволожском и Ломоносовском районах – в Морозовском, Токсовском, Новодевяткинском и ряде других поселений

надзора за строительством объектов капитального строительства Валентин Борушко. Комплексные проверки прошли в Ломоносовском, Гатчинском, Подпорожском, Волховском районах. В сравнении с 2009 годом нарушения выявлены в 39% случаев, а в 2010 – уже в 45,5%. Большая часть нарушений (около 45% случаев) связана с несоблюдением требований проектной документации и нормативных документов в области строительства. Реже (около 26% случаев) встречаются нарушения требований проектной документации и технических регламентов. По результатам проверок сотрудники Стройнадзора 33 раза принимали решение об отказе от выдачи заключений о соответствии построенных объектов требованиям документации и нормативных документов в строительстве. Среди типовых ошибок строителей и муниципалов – выделение отдельных этапов сдачи объекта там, где такой объект технологически может быть только единым комплексом, отсутствие в местных органах власти схем размещения объектов теплогазоэлектроснабжения, водопровода и канализации с учетом инвестиционных программ. «Большинство муниципальных образований обеспечено сложившейся ситуацией с обеспечением территорий инженерными сетями под строительство», – сказал Валентин Борушко.

Начальник административно-правового отдела Комитета Вячеслав Шибав сообщил, что в деятельности муниципалитетов в последние месяцы выявлены нарушения законодательства при выдаче разрешений на строительство и ввод объектов в эксплуатацию. Такие нарушения законодательства случались и раньше, но тогда Комитет не имел полномочий реагировать на них. На первый квартал 2011 года запланированы проверки во Всеволожском и Ломоносовском районах – в Морозовском, Токсовском, Новодевяткинском и ряде

других поселений. Проверке теперь будет подлежать наличие разрешений и муниципальных актов, регламентирующих порядок выдачи таких разрешений не только на строительство, но и на ввод объектов в эксплуатацию.

С января контролю со стороны Комитета подлежат также исполнение муниципалитетами полномочий в сфере долевого строительства. Ряду муниципалитетов оказана как методическая помощь, так и практическая – в виде совместных проверок. В ходе контрольных мероприятий сотрудники Комитета обучали представителей органов местной власти тому, как проверять застройщиков и на что следует в первую очередь обращать внимание. Подготовлен проект административного регламента, в котором расписано, как именно муниципалы должны исполнять переданные им полномочия. Во втором квартале запланированы проверки Всеволожского, Выборгского, Тихвинского районов.

Порой Комитет сталкивается с пробелами в законодательстве. В этих случаях приходится опираться на судебную практику. Одним из спорных оказался, например, вопрос о том, требуются ли разрешения на строительство в садовых и дачных

объединениях. Суд решил, что возведение новых объектов на территориях общего пользования в садоводствах требует получения таких разрешений.

В 2011 году разработка административных регламентов будет продолжена.

По словам начальника отдела обеспечения надзора и экспертиз Александра Нешина, в области 2100 объектов, на которых в прошлом году проводились инженерные изыскания, разработка проектной документации. Годом ранее их было 1900. Изыскательскими работами на территории региона занимались 170 организаций. Это несколько меньше, чем в 2009 году, но недостатка в таких структурах не ощущается. Практически все изыскательские службы, имевшие лицензии, в 2010 году получили свидетельства о допуске к работам. Положительным фактором создания СРО изыскателей Александр Нешин считает создание страхового фонда, который может быть использован в случае выявленных проблем с качеством работ. Саморегулируемые организации пока не выработали полного комплекта нормативных документов. Между тем, пополнение нормативной базы необходимо.

Руководство Комитета отмечает ряд проблем, существующих в области инженерных изысканий:

1. Разработка муниципальными образованиями документов территориального планирования на некондиционных или неактуализированных картографических материалах, без учета инженерно-геологических условий территории на основании инженерно-геологических изысканий, в том числе хранящихся в Государственном фонде инженерных изысканий Ленинградской области.

2. Получение по результатам конкурсов государственных и муниципальных контрактов на выполнение инженерных изысканий организациями, неспособными их выполнить с соблюдением минимальных

требований нормативно-технических документов и в установленные сроки.

3. Резкое сокращение состава обязательных к применению нормативных технических документов в связи с вступлением в действие 384-го ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

4. Продолжающееся ухудшение состояния Государственной геодезической сети при отсутствии каких-либо работ по ее восстановлению со стороны Роскартографии (Росреестра).

5. Отсутствие должного контроля со стороны СРО в области инженерных изысканий за членами этих СРО.

## «Надзор – это надежность»

Важнейшим событием 2010 года для своей организации начальник ГАУ «Леноблгосэкспертиза» Александр Караваев назвал сокращение сроков экспертных работ до 20 дней при строительстве жилья и до 40 дней – для остальных объектов. Это потребовало большей тщательности при работе с документами, представленными на экспертизу, – уже на стадии их приемки. Возросло количество отказов в приеме таких материалов. Далее руководителем Леноблгосэкспертизы коснулся проблем жилищного строительства. Из некоторых районов в 2010 проекты строительства многоквартирных домов не подавались. Больше всего жилищных строек – во Всеволожском, Гатчинском, Выборгском районах. Экспертные заключения даны по четырем школам, девяти детским садам, трем больницам, одной поликлинике и 16 спортивным сооружениям. На экспертизу была представлена документация по 46 промышленным объектам, 17 складам, 10 АЗС, строительству трех новых дорог и капитальному ремонту еще двух. Всего это 437 объектов – больше, чем в 2009 году. При этом хронически неразрешимыми остаются вопросы с инженерной подготовкой площадок под строительство. Сложной остается и ситуация с разработкой муниципалитетами градостроительных планов: в этих документах часто не обозначены перспективы развития коммуникаций. Но при строительстве, например, новых котельных экспертам должны быть представлены и схемы развития теплоснабжения в поселении с обозначением трасс от производителя тепла до потребителей.

Александр Караваев предложил также усилить внимание к проблемам земельных участков, на которых предстоит строительство. Распространенной проблемой является, к примеру, перевод земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию и строительство на землях лесного фонда. Эксперты, как правило, предлагают заказчикам строительства до рассмотрения документов решить вопросы землепользования.

При строительстве бюджетных объектов Леноблгосэкспертиза отныне, в соответствии с изменениями в федеральном законодательстве, предоставляет заказчикам два заключения: одно по инженерно-технической части, другое – по сметной документации.

В нынешнем году, как ожидается, будут изданы новые СНиП. Заказчикам и экспертам придется учесть изменившиеся требования к проектам. Часть проблем может быть снята благодаря наладившемуся взаимодействию с саморегулируемыми организациями.

Руководитель саморегулируемой организации «Строители Ленинградской области» Владимир Кобзаренко сообщил, что представители областных СРО, работающих в строительной сфере, плотно сотрудничают с Комитетом Госстройнадзора Ленинградской области и обсуждают вопросы взаимодействия. «Надзор – это надежность, качество и безопасность эксплуатации. Но это требует выполнения нормативов. В непредвиденных случаях система СРО обеспечивает комплекс мероприятий, обеспеченных компенсационными фондами и страховыми компаниями. Кроме того, СРО занимается переподготовкой кадров – только за 2010 год «Строители Ленинградской области» смогли переобучить и повысить квалификацию 800 профессионалов». Но в случаях, когда нарушения допущены муниципалитетами, ответственность местной власти оказывается более серьезной. Поэтому муниципалитеты могли бы привлечь саморегулируемые организации, работающие в регионе, в качестве советников и консультантов. Пока же на стройках появляются компании, неспособные обеспечить качество работ. Характерный случай произошел в Сясьстрое, где конструкция не смогла выдержать снеговой нагрузки. Необходим и взаимообмен информацией о строящихся объектах и занятых на них компаниях между различными муниципалитетами.

Подводя итоги заседания, Виктор Григоренко заявил, что руководство Комитета считает деятельность областного Стройнадзора удовлетворительной, но впереди – новые задачи, и их предстоит решать.



Виталий Григоренко: «Теперь Стройнадзор отвечает за правильность выдачи разрешений муниципалами как на строительство, так и на ввод объектов в эксплуатацию. Однако сотрудники Госстройнадзора часто сталкиваются с ошибками в документации, подготовленной строителями и местными администрациями. Поэтому комитету приходится ставить вопросы об отмене принятых муниципалитетами решений. Таких случаев достаточно много»

# Законодатели занялись строительными проблемами региона

**Василий Когаловский** / Несколько важных вопросов, связанных со строительной сферой, рассмотрело на очередном заседании Законодательное собрание Ленинградской области. Среди них – проблемы долевого строительства, выделения древесины для возведения индивидуальных домов, а также нарушения, допускаемые хозяйствующими структурами в строительстве и ЖКХ. ➔

## Дольщики поручили муниципалам

Областной парламент принял в третьем, окончательном чтении акт об изменении в областном законе, который наделяет органы местного самоуправления отдельными государственными полномочиями по контролю и надзору в области долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости. Отныне местная власть правомочна контролировать целевое использование застройщиком денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства, и ежеквартально получать от застройщика отчет о его деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, в том числе об исполнении обязательств перед дольщиками. Муниципалы также вправе самостоятельно обращаться в суды с исками в защиту прав и законных интересов будущих жильцов, а также в арбитражный суд с заявлениями о ликвидации строительных компаний как юридических лиц, нарушивших закон.

Фактически изменения в законе возлагают на местные администрации не только права, но и обязанности по осуществлению контроля за строительными компаниями, а потому застройщики, работающие по 214-му федеральному закону, оказываются отныне под двойным надзором – со стороны областных и местных органов управления. Ранее, в 2010 году, проверки фактически осуществлялись только администрациями Всеволожского, Выборгского и Гостинского муниципальных районов.

Принятие изменений в областном законе не вызвало значительной полемики среди депутатов. Судя по всему, наделение муниципалов такими полномочиями действительно назрело.

## В лес за будущим домом

В первом чтении областной парламент рассмотрел внесение изменений в областной закон от 28 июня 2007 года № 108-оз «Об установлении порядка и нормативов заготовки гражданами древесины для собственных нужд на территории Ленинградской области». О необходимости корректив в законе заговорили сразу после августовского урагана, вызвавшего большой ветровал. Предстояло расчистить леса, но объем работ был слишком большим, чтобы сделать это быстро и без потерь. Поваленные деревья в ряде случаев могло бы использовать население, в том числе для строительства индивидуального жилья. Однако вывоз древесины во многих случаях оказался предметом индивидуальной договоренности жителей с местными администрациями и арендаторами лесного фонда. На территории региона 82% лесных участков из категории земель лесного фон-

да передано в аренду – прежде всего заготовителям. Поэтому возможности удовлетворения потребности жителей в древесине были ограниченными. Изменения в областном законе дадут людям такое право, причем на всех лесных участках, как переданных арендаторам, так и свободных от таких обременений. На лесных участках, не обремененных правами третьих лиц, заготовка древесины на дрова и для индивидуального строительства возможна при всех видах рубок, в пределах разрешенных объемов. А на арендованных – при санитарных рубках, в пределах объемов этих рубок.

«У граждан часто возникают вопросы: около деревни лежит лес, его не убирают, но и заготавливать не дают, – объяснял на заседании областного парламента исполняющий обязанности председателя областного комитета по природным ресурсам Алексей Эглит. – Комитет уже выступал за то, чтобы в километровой зоне от населенных пунктов проводить только санитарные мероприятия. Изменения в 108-м законе позволят не только арендатору проводить эти мероприятия, но и гражданину около своего дома, после выполнения необходимых процедур, заготовить лес, часто уже лежащий. У нас есть возможность согласовать эти вопросы с арендаторами». Пока же 132 заявителя, обратившиеся с просьбой о заготовке древесины, получили отказ – поэтому и потребовалось внести в действующий закон изменения.

Отвечая одному из законодателей, предположившему, что пожилые и малообеспеченные люди смогут заготовить древесину самостоятельно, Алексей Эглит заметил, что на самом деле помогать этой части населения должны местные власти, но так происходит не везде: «Это мнимая вещь, что легко и дешево заготовить лес около дома. Бабушка не пойдет в лес с топором. Это вопрос работы муниципальных образований. В ряде из них эта работа поставлена плохо. Есть муниципальное образование, где я в течение года дважды проводил собрания с администрацией, с арендаторами. Там лежат сотни кубометров древесины, переданной муниципалитету арендатором.

Но она так и не востребована. Нужен механизм контроля, чтобы лес все-таки шел на строительство. У нас есть территории, где 100 процентов леса в аренде, но у граждан нет проблем с древесиной, а есть территории, где эта проблема есть постоянно. Когда администрации первого уровня работают, все вопросы снимаются».

Добавим, что благодаря активной деятельности областной прокуратуры в регионе почти на 70% уменьшилось количество незаконных рубок.

## Нарушений на 78 миллионов

Контрольно-счетная палата Ленинградской области отчиталась перед законодательным собранием о выборочных проверках расходования бюджетных средств, выделенных на проектирование, строительство и капитальный ремонт ряда объектов в 2009 году и девять месяцев 2010 года. Среди проверенных объектов – путепровод на железной дороге в Тихвине. Здесь был выполнен капитальный ремонт, строившиеся в том же городе инженерные сооружения для защиты от подтопления и реконструированный блок водоочистных сооружений, недостроенная инфекционная больница в Любани и т. д.

В ряде случаев бюджетные средства выделялись без учета их конечного освоения. Так, неэффективными расходами признаны

14,8 млн рублей (в том числе 11,8 миллиона из областного бюджета), истраченные Тихвинским городским поселением на строительство инженерных сооружений от подтопления города. Это строительство велось без разрешения и без утвержденной проектно-сметной документации.

Обобщая результаты проверки, председатель КСП Алексей Ларькин сказал: «Проверкой выявлены нарушения бюджетного и градостроительного законодательства, факты неэффективного и необоснованного использования бюджетных средств. Среди выявленных видов нарушений – приемка фактически невыполненных объемов работ, нарушение сроков выполнения работ подрядчиками (ни один обследованный объект не завершён в установленный договором срок), несоблюдение договоров о финансировании за счет средств местных бюджетов, производство работ без утвержденной и прошедшей экспертизу проектно-сметной документации, нарушение технологических процессов при производстве работ, отсутствие разрешений на строительство и отсутствие исполнительной документации».

На 12 объектах установлено нарушений на общую сумму 78,3 млн рублей, в том числе необоснованных расходов при капитальном ремонте путепровода в Тихвине на 5,4 млн рублей, при реконструкции блока водоочистных сооружений на 7,6 млн рублей, при реконструкции недостроенного здания под лечебно-хирургический корпус больницы в Приозерске на 22,3 млн рублей, при строительстве резервуара чистой воды на насосной станции в Тосно на 13,5 млн рублей. Контрольно-счетная палата предложила администрации Тосно вернуть областному бюджету эти деньги. КСП рекомендовала также отказаться от начала строительства в нынешнем году моста через реку Волхов на подъезде к Киришам, так как выделенной суммы в 216,4 млн рублей заведомо недостаточно, при таких вложениях сооружение мостового перехода растянется на 10 лет и более (заявленная сметная стоимость строительства в ценах 2007 года составляет 2,2 млрд рублей).

«Будут ли по-прежнему выделяться деньги районам, которые так неэффективно, безалаберно и преступно расходуют средства?» – спросил депутат Юрий Пахомовский.

«Губернатор принял решение, что все соглашения с администрациями будут подписываться только на условии контроля со стороны Управления строительства, – ответил председатель комитета по строительству Анатолий Катаевич. – Хотя Бокситогорский район отказывается от подписания соглашения, мы намерены повсеместно контролировать ход работ».

Депутаты предложили областному правительству включить информацию о том, какие меры были приняты по результатам проверок КСП, в ежегодный отчет перед Законодательным собранием.



**Алексей Ларькин: «На 12 проверенных объектах уснановлено нарушений на общую сумму 78,3 млн руб.»**

## Соглашения определяют объемы строительства

До 10 марта правительство Ленинградской области подпишет соглашения о строительстве жилья со всеми муниципальными образованиями региона. Такое поручение дал губернатор Валерий Сердюков на видеоконференции с главами администраций районов. ➔

Соглашения будут содержать конкретные объемы строительства по всем категориям жилья (социальное, для молодежи, детей-сирот и др.), определяют количество многоэтажного и индивидуального жилья. В этом году существенно увеличено финансирование из областного бюджета на обеспечение жильем сельских специалистов, молодых семей. Например, по программе социального развития села смогут обеспечить в два раза больше участников программы – 102 семьи вместо 61 в 2010 году.

Губернатор отметил, что строить жилье надо преимущественно там, где люди уже живут и работают, включать в договоры с застройщиками требования о выделении доли социального жилья, стимулировать работодателей к строительству жилья для своих работников. Таким образом можно решать и проблему дефицита кадров в ряде отраслей экономики и социальной сферы.

В 2011 году в Ленинградской области планируется ввести 1,072 млн кв. м жилья, что почти на 3% больше уровня 2010 года (1,043 млн кв. м). При этом на 36% будут



Строить жилье преимущественно надо там, где люди уже живут и работают

увеличены объемы строительства муниципального жилья (36,6 тыс. кв. м), улучшены жилищные условия 400 семей. Объем ипотечных кредитов должен составить не менее 890 млн рублей, или на 2% больше, чем в прошлом году. В 1,7 раз (до 1400) предполагается увеличить количество земельных участков, бесплатно предоставляемых отдельным категориям граждан для индивидуального жилищного строительства.

В 2011 году регион сохранит темпы строительства и закрепит свои позиции в числе субъектов – лидеров по вводу жилой площади в Северо-Западном федеральном округе и России в целом.

### КСТАТИ

➔ К 2015 году объем ввода жилья в Ленобласти ожидается на уровне 1,63 млн кв. м, в 2020-м – 2,73 млн кв. м.

На сегодняшний день существует достаточное количество типовых, отвечающих современным нормативным требованиям проектов для строительства любого объекта социальной инфраструктуры, отметил губернатор Ленобласти Валерий Сердюков. Таким образом, планируя построить школу, детский садик или поликлинику, остается только выбрать готовый проект и «привязать» его к конкретному участку застройки. К сожалению, этого не происходит. Напротив, снова и снова в сметы расходов по многим объектам адресной программы капвложений «отдельной строкой» закладываются

## Типовые проекты для типовых задач

Школы, детские сады и другие объекты социальной инфраструктуры в Ленинградской области будут строиться исключительно по типовым проектам. Такое решение было принято губернатором Валерием Сердюковым на состоявшемся 24 февраля заседании правительства Ленобласти. ➔

средства именно на выполнение проектных работ. Хотя, казалось бы, вполне очевидно, что нет никакого смысла разрабатывать индивидуальные проекты для строительства практически полностью идентичных зданий под размещение учреждений образования

или здравоохранения. Фактически, они отличаются друг от друга только тем, что будут возведены в разных районах Ленинградской области. Подобный подход к решению задач социального развития области неэффективен с точки зрения как расходования

средств областной казны, так и затрат по времени. В связи с этим на проектирование объектов, по которым уже есть готовые типовые проекты, из бюджета области не будет выделяться ни копейки, подчеркнул Валерий Сердюков. Подводя итоги, глава региона

выразил уверенность, что с принятием этого решения строительство в Ленинградской области будет идти быстрее, эффективнее и с меньшими затратами для казны.



### 5 марта отмечает День рождения Александр Брахно, вице-президент Союза строительных организаций «ЛенОблСоюзСтрой»

#### Уважаемый Александр Александрович!

Примите искренние поздравления с Днем рождения! Поздравляя Вас с этим праздником, хочется напомнить тем, кто читает эти строки, о Вашем огромном вкладе в развитие строительной и транспортной отраслей Ленинградской области. Под Вашим руководством закладывались те достижения, которые регион имеет сейчас, – мощное развитие строительной индустрии, выход на ежегодный миллионный рубеж в строительстве жилья, постоянное совершенствование транспортной инфраструктуры, воплощение крупных проектов федерального значения. Вы, уважаемый Александр Александрович, являетесь почетным гражданином Ленинградской области, что также говорит о многом. Приятно осознавать, что Вы и сегодня продолжаете свою деятельность на благо региона, являясь вице-президентом Союза строительных организаций Ленинградской области – «ЛенОблСоюзСтроя», передаете свой богатый опыт молодому поколению строителей, формируете стратегию дальнейшего развития строительного комплекса. Позвольте от всей души пожелать Вам крепкого здоровья, благополучия, неиссякаемых жизненных сил и энергии!

Вице-губернатор Ленинградской области по строительству, дорожному хозяйству, энергетическому комплексу и жилищно-коммунальному хозяйству Н.И. Пасяда

#### Уважаемый Александр Александрович!

Ваша прославленная биография – достойный пример трудолюбия, настойчивости в достижении поставленной цели и огромной самоотдачи. Всю свою жизнь Вы посвящаете созидательному труду и достигли завидных успехов. Ваш вклад в развитие Ленинградской области не оценим, а Ваше желание двигаться вперед вызывает большое уважение. Желаем Вам сохранить все Ваши деловые и человеческие качества, присущие Вам бодрость, энергию, смелость в принятии решений. Здоровья Вам и Вашим близким на долгие годы!

С уважением, исполнительный директор Союза строительных организаций Ленинградской области С.Н. Чусов

#### Уважаемый Александр Александрович!

Примите искренние поздравления по случаю Вашего Дня рождения! Ваш жизненный опыт, практические результаты Вашей деятельности многократно отмечались на всех уровнях государственной власти! Где бы Вы ни работали: в дорожном хозяйстве, на транспорте и строительной отрасли, – везде заслуженно находили понимание подчиненных, уважение руководителей и почтение жителей Ленинградской области. Сегодня, активно занимаясь общественной деятельностью в «ЛенОблСоюзСтрое», Вы, Александр Александрович, передаете свой мудрый опыт руководителя и организатора без сожаления! Желаем крепкого здоровья, радости общения в кругу своей большой семьи и с коллегами!

В.Б. Кобзаренко, директор некоммерческого партнерства «Строители Ленинградской области»

– Сергей Александрович, 1 ноября 2010 года ЛО ГП «Дорожный учебно-инженерный центр» отметил 60-летие со дня основания. Сохранил ли Центр свою востребованность сегодня?

– На протяжении всей деятельности, соблюдая исторические традиции, Центр завоевал заслуженный престиж всероссийского уровня, сохранил и умножил положительный «имидж» среди партнеров. В различные периоды деятельности Центр готовил мастеров, прорабов по строительству, ремонту и содержанию автомобильных дорог, машинистов различной дорожной техники и асфальтобетонных заводов, лаборантов дорожно-строительных материалов и других специалистов в дорожной отрасли.

В настоящее время Центр занимается несколькими видами деятельности. Основной вид деятельности – профессиональная подготовка по различным рабочим профессиям для дорожной отрасли. Для выполнения поставленной задачи Центр имеет лицензию на ведение образовательной деятельности и располагает специализированными учебными площадями, высококвалифицированным профессорско-преподавательским составом. Учебные площадки Центра позволяют обучать 300 человек одновременно и 3000 человек в год.

Сегодня к нам приезжают учиться из всех регионов России – от Калининграда до Сахалина. Обучение ведется по 31 рабочей специальности, по 10 специальностям осуществляется профессиональная переподготовка и повышение квалификации.

Широко практикуется организация и проведение тематических семинаров регионального, всероссийского и международного уровня.

Также одним из основных видов деятельности Центра является выполнение функций контроля качества дорожных работ, качества дорожно-строительных материалов, нефтяных вяжущих, диагностики автомобильных дорог, которые осуществляются в соответствующих лабораториях Испытательного центра ДУИЦ, оснащенных современным оборудованием.

Сегодня Центр сохранил весь свой имущественный потенциал. Для обеспечения всех видов деятельности имеются 12 учебных аудиторий, конференц-зал на 60 человек, актовый зал на 250 человек, испытательный центр, спортивный зал, столовая и общежитие гостиничного типа на 180 человек, которые объединены в еди-

## Сергей Патапейка: «Будущее Центра – за комплексным обучением»

О том, какие проблемы и задачи сегодня стоят перед образовательными учреждениями для работников дорожных предприятий, и строительной отрасли в целом, рассказывает газете «Строительный Еженедельник. Ленинградская область» директор Ленинградского областного государственного предприятия «Дорожный учебно-инженерный центр» (ДУИЦ) Сергей Патапейка. ➔



ный административно-учебный жилой комплекс.

– **Расскажите, пожалуйста, подробнее о работе Испытательного центра.**

– В составе Испытательного центра – три подразделения: отдел диагностики дорожно-строительных работ, лаборатория качества применяемых строительных материалов и лаборатория химического анализа применяемых нефтевяжущих и битумов.

Лаборатория нефтевяжущих имеет особую ценность для дорожной отрасли, поскольку приобреталась за бюджетные деньги в США и Европе, сегодня аналогов такого оборудования в России нет.

Высокое качество строительства дорог предполагает пять составляющих. Три из них – применение современных качественных материалов, применение современной техники и современных технологий. И еще две важнейших составляющих – квалификация рабочего персонала и независимый контроль качества в виде лабораторных исследований, которые понуждают подрядчика добросовестно выполнять работу.

Наш Центр успешно решает последние две задачи. Поэтому в отношении Центра сегодня очень важна отраслевая политика по обеспечению выполнения этих двух функций. Сегодня предлагается образовательную функцию передать на рынок, то есть проводить обучение за счет заинтересованных организаций. С этим можно согласиться, и это уже в полной мере реализуется – мы ведем обучение только на коммерческой основе. Для профессиональной подготовки работников государственных предприятий дорожной отрасли необходимые финансы резервируются правительством.

В отношении строительного контроля – ситуация складывается несколько иная. Бизнес сегодня ориентирован на извлечение прибыли, а достоверный контроль, к сожалению, этому препятствует. Поэтому, на мой взгляд, строительный контроль должен быть урегулирован органами государственной власти и софинансироваться государством. Это необходимо для получения качественного продукта.

Сегодня в бюджете Ленинградской области предусмотрены средства для осуществления этой контрольной функции. Однако механизм, предусмотренный 94-ФЗ, таков, что эта функция может быть размещена в государственном предприятии только через систему конкурсов. Изъяны 94-ФЗ сегодня обсуждаются на самом высоком уровне, однако ситуация пока не изменилась – малоизвестные подрядчики откровенно демпингуют, а в результате оказываются неспособны обеспечить необходимое качество работ.

– **Кризис оказал негативное влияние и на организации образовательной сферы. Как вы справляетесь с трудностями?**

– Действительно, на фоне общих отраслевых проблем у Центра 2 года назад возникли, казалось бы, непреодолимые экономические проблемы. Общая кредиторская задолженность на начало 2010 года составляла 6,5 млн рублей. За 8 месяцев работы нам удалось вывести предприятие из предбанкротного состояния. Полностью погашены долги по зарплате перед сотрудниками, произведена кадровая ротация руководящего состава, погашена задолженность по налогам и сборам. Кредиторская задолженность практически сведена к нулю.

– **Существуют ли планы по развитию Центра?**

– Безусловно, в рыночных условиях мы не можем оставаться в законсервированном состоянии. Сегодня рассматриваются предложения по развитию Центра, предусматривающие организацию регионального центра профессиональной подготовки общестроительного направления и организацию регионального центра контроля качества всех строительных работ. У нашего Центра для этого есть необходимый потенциал. Несмотря на трудности, мы сохранили весь коллектив Испытательного центра, у нас налажен учебный процесс. Анализ перспектив образовательной деятельности Центра показывает, что аудиторские возможности предприятия сегодня задействованы только на 10 процентов.

Сегодня очень актуальна идея создания в Ленинградской области строительных технопарков – унифицированных площадок, на которых бы строители комплексно могли решить свои производственные проблемы. На этих площадках рабочих можно было размещать и обучать. Здесь же – формировать блоками павильоны с современным оборудованием, создавать упрощенные производственные циклы, на которых бы учащиеся могли проходить соответствующую профессиональную подготовку.

Что касается системы СРО, то хочется отметить следующее. СРО – это качество выполнения работ, направленных на безопасность объекта. В этом аспекте вполне логично, что СРО необходимо принять участие в системе образования строителей и получить «ключи» к контролю качества обучения строителей, гарантирующего безопасность и качество работ.

Мы готовы выйти за рамки профессиональной подготовки работников дорожной отрасли и организовать на базе существующего предприятия комплексный Учебный центр для работников всего строительного комплекса, что сегодня востребовано строительными организациями. Под руководством вице-губернатора Ленинградской области по строительству, дорожному хозяйству, энергетическому комплексу и жилищно-коммунальному хозяйству Николая Пасяды мы стараемся совместно решить этот вопрос вместе с НП СРО «Строители Ленинградской области» и НП СРО «Проектировщики Северо-Запада».

### мнение

**Владимир Кобзаренко, директор СРО НП «Строители Ленинградской области»:**

– В сложившейся отраслевой структуре дорожного строительства на территории Ленинградской области уже есть заказчик выполнения работ в лице ГУ «Ленавтодор». Вопрос передачи полномочий по отдельным функциям «строительного контроля» должен решаться между заказчиком работ (ГУ «Ленавтодор») и любой другой организацией обоюдно на условиях имеющегося кадрового и технического потенциала и на основании 94-ФЗ. Очевидно, что отраслевое предприятие в лице ГП «ДУИЦ» должно иметь в этой ситуации определенные преференции, а именно – конкурировать с другими предприятиями только за счет утвержденных наименьших государственных расценок относительно конкурентов. Рыночные механизмы взаимодействия с потенциальными субъектами строительных отношений, определенных действующим законодательством, не могут снижать достоверность лабораторных испытаний. Где-то неправильно соблюли пропорции в бетоне, где-то использовали суглинок вместо песка нормального качества, а кубик бетона, имеющий справку, не приобрел требуемую прочностную характеристику. В такой ситуации необходимо бороться за точность измерений и за правильность оформления документов путем разработки стратегии предприятия. Составной целью этой стратегии должны стать конкурентоспособные расценки оказания услуг, в том числе по системе «инструментального» контроля качества строительства автодорог.

# Высокая оценка вклада ОАО «Ленгражданпроект» в реализацию социальных программ Ленинградской области

## Итоги открытого конкурса архитектурных проектов для повторного применения «Детское образовательное учреждение»

Деятельность Ленгражданпроекта прежде всего направлена на реализацию социальных программ Ленинградской области, основной задачей которых является создание стабильной социальной среды в регионе. Решение актуальных общественных проблем способствует позитивным социальным изменениям, оказывает действенную помощь правительству Ленинградской области, повышает реальную эффективность его деятельности, укрепляет доверие граждан и их поддержку.

В частности, правительством области поставлена задача полностью решить проблему дефицита мест в детских садах и повысить доступность дошкольного образования на всей территории Ленинградской области.

В 2007–2010 годах ОАО «Ленгражданпроект» выполнило 10 проектов детских дошкольных учреждений на 100, 140 и 280 мест для Всеволожского, Гатчинского, Лодейнопольского, Киришского, Тихвинского и Волосовского муниципальных районов Ленинградской области.

Все проекты прошли государственную экспертизу, и большая часть находится на стадии строительства.

Для участия в открытом конкурсе архитектурных проектов для повторного применения детских образовательных учреждений ОАО «Ленгражданпроект» в составе инициативной группы архитекторов – авторов проектов представило в двух конкурсных номинациях пять проектов, которые в полной мере соответствуют задачам серии проектов детских дошкольных учреждений для повторного применения с возможностями адресной адаптации и внесением в дошкольные учреждения дополнительных функций работы.

Архитектурный облик каждого здания детского дошкольного учреждения максимально выражает функциональное назначение объекта, при этом присутствует набор архитектурных приемов и деталей, придающих зданию запоминающийся образ и позволяющих весьма благоприятно формировать комфортную среду обитания.

Технико-экономическая оценка представленных проектов детских дошкольных учреждений также показала их полную конкурентоспособность.

Организатором конкурса выступило Национальное объединение проектировщиков (НОП).

Конкурс проходил при официальной поддержке Министерства регионального развития РФ, партнером конкурса архитектурных проектов выступил Союз проектировщиков России.

По итогам конкурса победителями архитектурных проектов для повторного применения признаны три проекта детских дошкольных учреждений, разработанных ОАО «Ленгражданпроект»:

- В номинации «Детское дошкольное учреждение на 180-280 мест» – детское дошкольное учреждение на 280 мест для строительства в г. Гатчине Ленинградской области, ул. Слепнева.
- В номинации «Детское дошкольное учреждение на 100-160 мест» – детское дошкольное учреждение на 140 мест с бассейном для строительства в Ленинградской области, Гатчинский район, дер. Малые Колпаны.
- Детское дошкольное учреждение на 140 мест, построенное в г. Всеволожске Ленинградской области, мкр. «Южный», награжден дипломом II степени.

Архитекторами – авторами проектов, признанными победителями конкурса, являются сотрудники ОАО «Ленгражданпроект» Е.В. Перов, С.Ш. Хасанова, Д.Н. Куликов, конструкторы С.Ю. Денцкевич, Т.И. Миролюк, руководитель архитектурно-планировочной мастерской В.Е. Антипов.



г. Тосно, жилой дом.  
Застройщик  
ООО «Пульсар»



г. Луга, школа № 4.  
Архитектор Акимов В.И.



г. Никольское Тосненского муниципального района,  
школа на 500 мест. Архитекторы Желтуха Ю.Г., Ильяхина Л.В.



г. Кириши, жилой дом.  
Застройщик  
Киришский ДСК



Проект планировки  
западного строительного  
района г. Гатчина

### СФЕРЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ИНСТИТУТА

- Разработка градостроительной документации
- Проектирование объектов жилого, социального, культурного и спортивного назначения, детских дошкольных и образовательных учреждений, поликлиник и больниц, промышленных объектов
- Разработка комплексной проектной документации по объектам инженерной инфраструктуры и коммунального хозяйства:
  - водоснабжению и канализации
  - теплоснабжению
  - газоснабжению
  - электроснабжению и системам связи
  - разработке природоохранных мероприятий
- Производство инженерно-геодезических и гидрогеологических изысканий
- Выполнение предпроектной документации и сбор исходных данных. Обследование технического состояния зданий, сооружений и сетей
- Авторский надзор за строящимися объектами и техническое сопровождение проектов до завершения строительства



191187, Санкт-Петербург,  
наб. р. Фонтанки, 6.  
тел. (812) 273-62-82  
факс (812) 273-62-46.  
E-mail: lgp@oaolgp.ru  
www.lgp.argp.ru

## Инженеры-изыскатели подводят итоги

**Сергей Дмитриев** / Изыскательской отрасли необходимо предоставить больше самостоятельности в вопросах нормативно-правового регулирования. При этом требования, предъявляемые к изыскательским фирмам при вступлении в СРО и получении допусков на отраслевые рынки, должны быть более жесткими. Пожалуй, именно такие выводы можно сделать по итогам тематического «круглого стола», проведенного нашим изданием в канун отраслевого праздника – Дня работников геодезии и картографии, который в этом году выпадает на 13 марта. ➔

В дискуссии за нашим «заочным круглым столом» приняли участие: директор СРО НП «Балтийское объединение изыскателей» Владимир Быков, председатель правления СРО «Некоммерческое партнерство «Изыскательские организации Северо-Запада», генеральный директор ОАО «Трест ГРИИ» Борис Резунков, генеральный директор СРО «Изыскатели Санкт-Петербурга и Северо-Запада» Евгений Тарелкин, главный инженер компании ЗАО «Лимб» Николай Иванов, генеральный директор ООО «Стайнер СПб» Василий Шайгородский.

**Какие проблемы наиболее актуальны сегодня для изыскательской отрасли?**

**Владимир Быков:**

– Острее всего изыскательская отрасль нуждается сегодня в совершенствовании правового регулирования в сфере инженерных изысканий. Вновь утверждаемые правовые акты не всегда отличались высоким юридико-техническим уровнем, а частое изменение ранее принятых норм не способствовало стабильной работе системы саморегулирования.

Инженерные изыскания – важнейший этап, предваряющий любое строительство. Однако им уделяется недостаточно внимания. Даже в общероссийском классификаторе видов экономической деятельности (ОКВЭД) они отнесены в раздел «Прочие виды деятельности». Пока это так, мы не имеем достаточного обоснования для того, чтобы уверенно говорить о существовании в нашей стране изыскательской отрасли как таковой, не говоря уже о специальных условиях финансирования и кредитования инженерных изысканий, налоговых льготах.

**Борис Резунков:**

– С точки зрения технического оснащения изыскательская отрасль не испытывает каких-либо проблем. Значительное число предприятий, в частности – в нашей СРО, располагает современным автоматизированным оборудованием и программным обеспечением, позволяющим на высоком качественном уровне обрабатывать полученные в ходе изысканий данные. Отдельно отмечу, что на многих предприятиях работают хорошо подготовленные, квалифицированные специалисты-изыскатели. Хотя, к сожалению, не так уж мало фирм, уровень которых не отвечает современным требованиям...

В последние годы на рынке изыскательских работ конкуренция заметно возросла. Однако введение СРО в нашей отрасли не привело к ожидаемому повышению качества. Скорее даже наоборот... Проблема в том, саморегулирование пока не смогло

стать механизмом, стимулирующим предприятия к развитию и «отсекающим» недобросовестные компании. Фактически, тот же самый формальный подход, за который мы критиковали систему лицензирования, наблюдается сегодня при получении допусков в некоторых СРО.

**Евгений Тарелкин:**

– Главная проблема, на мой взгляд, заключается в отсутствии ясной и четкой политики на уровне Национального объединения изыскателей (НОИЗ) в отношении используемых технологий и подготовки кадров. При этом и федеральное законодательство, и разрабатываемые в настоящее время нацстандарты в сфере изысканий не учитывают принципиальных отличий изыскательской отрасли от строительной.

Дело в том, что современное оборудование, используемое для инженерных изысканий, картографирования местности и других работ, практически полностью автоматизировано. Качество выполнения работ каждой конкретной фирмой во многом обусловлено уровнем ее технического оснащения. В отличие от той же строительной отрасли, где доля ручного, в том числе неквалифицированного, труда по-прежнему высока... Следовательно, при проведении проверок фирм, действующих в сфере изысканий и геодезии, а также других контрольных мероприятий, вмененных в обязанности отраслевым СРО, следует руководствоваться иными принципами, нежели в отношении строительных фирм.

Наконец, отраслевая ориентация геодезической деятельности привела к явному лоббированию собственными строительными интересами. Так, в приказе Минрегиона от 30 декабря 2009 года № 624 «Геодезические работы, выполняемые на строительных площадках» (которые по определению должны быть в инженерных изысканиях!) отнесены к видам работ по строительству, реконструкции и капитальному ремонту.

**Николай Иванов:**

– На мой взгляд, СРО пока не в полной мере исполняют свои задачи. Прежде всего, не выстроено по-настоящему партнерских отношений между фирмами – участниками СРО. Образно говоря, нет чувства локтя. Исключение составляют организации, с которыми и до образования СРО нашу компанию связывали деловые, партнерские отношения.

Пока не наблюдается каких-либо существенных подвижек в разработке нормативной документации, определяющей современный

**Уважаемые коллеги!**

Поздравляю вас с профессиональным праздником – **Днем работника геодезии и картографии!**  
Желаю вам благополучия и процветания, участия в новых важных и интересных проектах, и пусть удовольствие вам доставляет как процесс работы, так и ее результат!  
Здоровья вам, оптимизма, радости и уверенности в собственных силах!

Генеральный директор ООО «Стайнер СПб»  
**Василий Шайгородский**

199178, Санкт-Петербург, наб. реки Смоленки, д. 5-7,  
литер Р, офис 24, тел./факс 8 (812) 332-58-99

**ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ**  
**ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ**

**17 марта**  
17<sup>00</sup> – 21<sup>00</sup>

театр «БАЛТИЙСКИЙ ДОМ»,  
ст. м. «ГОРЬКОВСКАЯ»

**ВХОД И КОНСУЛЬТАЦИИ -  
БЕСПЛАТНЫЕ**

**ЗДЕСЬ ВЫ УЗНАЕТЕ:**

- Как получить ипотечный кредит
- Как выгодно инвестировать в недвижимость
- Как правильно выбрать загородный дом и земельный участок

ОРГАНИЗАТОРЫ: ЖИЛИЩНЫЙ КОМИТЕТ, БИЛЛЕТЕНЬ НЕДВИЖИМОСТИ

**+7 (812) 32-701-32 www.gilproekt.ru**

**25 марта 2011 года**

**КРУГЛЫЙ СТОЛ «Многоэтажное строительство на границе Петербурга и области: что и когда ожидает будущих покупателей»**

**ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ**  
**СТРОИТЕЛЬНЫЙ**

Круглый стол проводится в рамках XII Ярмарки недвижимости. Для участия приглашаются специалисты риэлторских компаний, компаний-застройщиков, саморегулируемых строительных и проектных организаций, представители администрации Ленинградской области.

Дата проведения: 25 марта 2011 года  
Время проведения: 15.00–16.00  
Место проведения: Петербургский СКК (пр. Юрия Гагарина, 8, метро «Парк Победы»)

Для информационного освещения круглого стола приглашены телевидение, радио и печатные СМИ. Материал по итогам мероприятия будет опубликован в газете «Строительный Еженедельник. Ленинградская область» и на информационном портале Агентства строительных новостей «АСН-инфо».

**Внимание! Аккредитация обязательна!**

Для участия в круглом столе необходимо отправить электронное письмо по адресу: pr@stroypress.ru с указанием названия компании, ФИО, должности участника, контактного телефона. PR-отдел: 380-15-81

**Обсуждаемые вопросы:**

- Обзор крупных проектов, реализуемых на границе Петербурга и Ленинградской области. Расположение, цены, сроки реализации.
- Инженерная подготовка территорий, или как не купить квартиру в чистом поле.
- Прописка – городская или областная?

РЕКЛАМА

цитата



Сейчас изыскательская отрасль, вслед за строительным комплексом, начинает осторожно наращивать объемы работ.

**Борис Резунков**, председатель правления СРО «Некоммерческое партнерство «Изыскательские организации Северо-Запада», генеральный директор ОАО «Трест ГРИИ»



цифра



5%

от общего объема изыскательских работ относится к сфере жилищного строительства

уровень требований по отношению к применяемым изыскателями технологиям, оборудованию, квалификации работников. К сожалению, разработка национальных стандартов в области изысканий идет крайне медленно, и фактически мы по-прежнему руководствуемся ранее существовавшими ГОСТами и СНИП.

Впрочем, возможно, прошло еще слишком мало времени для того, чтобы оценить эффективность саморегулирования... Еще одна проблема, которую хотелось бы решить, заключается в необходимости отмены избыточных (на наш взгляд!) режимов секретности, весьма осложняющих работу по картографической съемке.

#### Василий Шайгородский:

– Одной из проблем отрасли является устаревшая нормативная база, которая совершенно не учитывает возможности современного оборудования и технологий. Изыскатели давно уже перешли на автоматизированные электронное геодезическое оборудование, широко используют данные спутниковых изысканий. Однако отраслевые документы по-прежнему ориентированы на применение оборудования, отнюдь не исключающей ошибок со стороны исполнителя и, соответственно, требующей двойного контроля полученных данных.

Особенно остро это несоответствие чувствуется при выполнении госзаказов. Порой приходится специально доказывать заказчику, что электронный нивелир (дающий ошибку 0,3 миллиметра на 1 километр двойного хода!) не только точнее «классического», но и позволяет обходиться без перепроверок каждого измерения! Остается только ждать, когда же наконец в отрасли будут приняты современные национальные стандарты.

**Как отразился кризис на рынке изыскательских услуг в области строительной деятельности?**

#### Владимир Быков:

– Рынок изыскательских услуг в целом развивается плохо, поскольку изыскания в основном используются в сфере газовой и нефтедобычи. Только около 5 процентов от общего объема изыскательских работ относятся к сфере жилищного строительства. Что же касается именно нефтяной отрасли, то здесь изыскания год от года прогрессируют, появляются инновационные технологии. Например, если раньше сверглубокую скважину в 12 километров на Кольском полуострове бурили много лет, то сегодня технологии позволяют сделать

это на порядок быстрее: 12-километровую скважину на Сахалине с берега под дно моря пробурили за пять дней!

#### Борис Резунков:

– Конечно, кризис сыграл отрицательную роль. Изыскательская отрасль напрямую зависит от заказов со стороны строителей и проектировщиков. Поэтому, когда в разгар кризиса строители отказались от подготовки новых проектов и сосредоточили усилия на завершении ранее начатых объектов, объем изысканий сократился почти вдвое. Сейчас изыскательская отрасль, вслед за строительным комплексом, начинает осторожно наращивать объемы работ.

#### Василий Шайгородский:

– Негативно. Причем вследствие кризиса в наиболее тяжелом положении оказались именно крупные изыскательские фирмы. Многим из них пришлось в разы сокращать численность квалифицированного персонала. Исключение составили те организации, у которых был свой круг постоянных заказчиков и деловых партнеров. Неплохо чувствовали себя даже в разгар кризиса небольшие, мобильные и достаточно профессиональные фирмы.

Кроме того, в кризис стала более остро ощущаться платежеспособность заказчиков. Даже довольно мощные строительные организации, неправильно оценившие возможные последствия кризиса, порой разорвались буквально в считанные месяцы.

**На ваш взгляд, какие наиболее важные задачи предстоит решить саморегулируемым организациям изыскателей?**

#### Владимир Быков:

– Первая задача – легализация изыскательской отрасли как самостоятельной отрасли. Необходимо логически выстроить четкую структуру отрасли, добиться того, чтобы все виды изыскательских работ нашли свое отражение и в индикаторах госстатистики, и в ОКВЭД. А потом уже можно будет решать вопросы кредитования, финансовой поддержки изыскателей.

Необходимо создать условия, не позволяющие субъектам профессиональной деятельности, не соответствующим минимальным требованиям законодательства, получать свидетельства о допуске к работам по инженерным изысканиям. Далее, нужно наконец решить проблемы обеспеченности отрасли современными нормативно-техническими документами, внедрить эффективные системы страхования

ответственности членов изыскательских СРО, а также привести учебные программы в соответствие с современным уровнем технологий, используемых изыскателями.

#### Борис Резунков:

– Сейчас СРО находится в стадии становления. Продолжается отладка законодательной базы саморегулирования. Вводятся новые положения по организации деятельности СРО. Национальное объединение изыскателей при участии региональных организаций готовит отраслевые национальные стандарты, которые во многом будут ориентированы на европейский уровень проведения инженерно-геодезических и других изыскательских работ.

Со своей стороны «НП «Изыскательские организации Северо-Запада» планирует усилить работу по контролю за уровнем технологического оснащения и квалификацией персонала фирм, входящих в нашу СРО.

#### Евгений Тарелкин:

– Прежде всего, необходимо усилить контроль со стороны отраслевых СРО за приемом и деятельностью изыскательских фирм, а также повысить эффективность управления субъектами отрасли. Причем речь идет не столько о репрессивных мерах в виде исключения из состава СРО, сколько о систематической поддержке, позволяющей организациям повышать уровень и качество своей работы, брать на вооружение передовые технологии.

Со своей стороны для членов НП «Изыскатели Санкт-Петербурга и Северо-Запада» мы организовали при Военно-космической академии им. А.Ф. Можайского курсы повышения квалификации. Учебные курсы охватывают самый широкий круг тем – от изучения современных методов выполнения топографической съемки и съемки подземных инженерных коммуникаций до топосъемки особо опасных, технически сложных и уникальных объектов.

#### Николай Иванов:

– Как я уже отмечал выше, одним из крупнейших наших заказчиков является ОАО «Газпром». В связи с этим наше предприятие вошло в специализированные СРО, которые объединяют организации, выполняющие в газовой и нефтяной отрасли проектные работы – НП «Инженер-проектировщик» – и инженерные изыскания – НП «Инженер-изыскатель».

Наша компания активно занимается развитием материально-технического оснащения и повышения квалификации работников. Недавно мы выиграли крупный

заказ на создание навигационных карт всей территории России и сейчас планируем закупить партию новейших «беспилотников» отечественного производства и другое оборудование, что позволит нам выполнить работу с высоким качеством. В свете этого становится очевидно, что отрасль изысканий и картографии нуждается в разработке новых стандартов, отвечающих современному уровню технологий и оборудования.

#### Василий Шайгородский:

– В изыскательской отрасли с введением саморегулирования удалось минимизировать «теневую рынок», понудив фирмы либо пройти процедуры получения допусков, либо вовсе уйти с рынка. Однако уровень контроля за их деятельностью зачастую оставляет желать лучшего.

В целом СРО – призванные стать своего рода «гильдиями мастеров», играющих действенную роль по объединению и поддержке субъектов профессиональной деятельности – пока еще не отвечают заложенной в них идее. Работа проводится достаточно формально... Хотя, помимо затянувшейся разработки новых стандартов и других нормативных документов, есть целый ряд направлений, реализуя которые СРО могли бы внести серьезный вклад в развитие отрасли.

Например, саморегулируемые организации могли бы оказывать комплексную поддержку входящим в их состав фирмам: от консультаций специалистов по самому широкому кругу вопросов до предоставления льготных кредитов под поручительство СРО. При этом особое внимание следовало бы уделять помощи «новичкам» и фирмам, нацеленным на динамичное развитие и освоение новых сегментов отраслевого рынка.

Кроме того, на мой взгляд, изыскательским СРО следовало бы располагать собственным оборудованием и лабораториями для проведения всего комплекса инженерных изысканий: геологических, гидрологических, экологических и других.

Иной раз возникают ситуации, когда фирме, специализирующейся на определенных видах изыскательских работ, требуется «разово» выполнить изыскания, для проведения которых у нее нет ни оборудования, ни специалистов, ни допуска... В этом случае она могла бы решить предусмотренную контрактом задачу, скооперировавшись со СРО. Причем последняя, выполнив определенный объем работы, смогла бы получить дополнительные средства на развитие.

Общество с ограниченной ответственностью

# АРХИТЕКТУРА

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

**Дорогие коллеги и партнеры!**

**Поздравляем с Днем геодезии и картографии!**

Желаем, чтобы всегда спорилась ваша важная работа, без которой невозможно строительство. Пусть неугасающий профессиональный интерес и творческий подход помогают вам работать точно и слаженно, а в коллективах царит взаимопонимание и поддержка!

Наш адрес: Ленинградская обл., г. Всеволожск, Октябрьский пр., 167, офис 9.  
Тел./факс 8-81370-90-564, тел. 8-81370-28-592 [archgeo@mail.ru](mailto:archgeo@mail.ru)

РЕКЛАМА  
Свидетельство: СРО 01-И-152-1 от 20.08.2010 г.

## Уважаемые коллеги!

**Поздравляем вас с Днем работника геодезии и картографии!**

**Трудно переоценить значение вашей работы для строительного дела: ваши планы, измерения, заключения – залог возведения безопасных и долговечных зданий, дорог, мостов.**

**Желаем вам, чтобы работа доставляла удовольствие, а в ваших коллективах царили взаимопонимание и дружба. И пусть никогда не подводит точность!**

**МОРИОН**  
ГРУППА КОМПАНИЙ

**Коллектив ООО «Морион»**

РЕКЛАМА

**Ярослава Задорина / В современном обществе бизнес постепенно обретает женское лицо, как бы этому ни сопротивлялись мужчины. Все больше предстательниц женского пола возглавляют промышленные предприятия, управляют самолетами, наконец, руководят государствами. В канун Международного женского дня 8 Марта мы побеседовали с генеральным директором ООО «КИРИШТРОЙСЕРВИС», депутатом муниципального образования Киришского городского поселения и просто красивой женщиной Региной Егоровой.**

**– Регина Вадимовна, поделитесь секретами профессионального успеха. Почему, на ваш взгляд, женщины способны управлять бизнесом? Какими качествами должна обладать женщина-руководитель?**

– Роль женщины в бизнесе наконец-то упрочилась. Когда-то считалось, что предпринимательство – это удел сугубо мужской половины общества. Но времена меняются, и это правильно. В бизнесе мужчина и женщина должны сотрудничать. Многим бизнесменам не хватает мужских качеств и наоборот. Например, мне очень помогает интуиция, умение сглаживать острые углы, гибкость и уступчивость. Мой секрет прост: я ориентируюсь по ситуации, верю в свое дело и следую четко поставленной цели.

**– Расскажите об основных направлениях деятельности вашей компании.**

– Сегодня компания «Киришстройсервис» занимается торговлей стройматериалами и нефтепродуктами, строительством, управлением недвижимостью, бытовыми услугами, содержит СТО. А начиналось все в 1996 году с реализации строительных материалов. Мы занимались оптовыми по-

## Регина Егорова: «Я научилась думать, как мужчина»



ставками продукции производственного объединения заводов «Изофлекс», «Пеноплэкс». Тогда мне как женщине-предпринимателю мало кто верил. Но меня это наоборот подстегивало, я пыталась доказать, чего стою. Сегодня ситуация в корне изменилась. В некоторых вопросах я даже стала думать, как мужчина, приобрела такие качества, как решимость, стрессоустойчивость, трудоголизм, способность мыслить аналитически. Во многом стала действовать более продуманно. Кризисные годы заставили скорректировать планы и не ограничивать свою деятельность только одним направлением, постоянно расширяя перечень предоставляемых услуг.

**– Ваша компания зарекомендовала себя как надежный партнер, даже была признана лучшей строительной компанией в Ленинградской области. Какие объекты были реализованы за время работы?**

– Мы начинали с ремонта помещений Киришского стекольного завода. Затем были здания городского суда, межшкольного учебного комбината, комитета по делам молодежи и спорту, городского ЗАГСа, школы, детские сады. Особой гордостью считаю футбольное поле с искусственным покрытием, выполненное по заказу ООО «КИНЕФ» для стадиона «Нефтяник». Много работали по ремонту и утеплению жилых домов. Выполняли утепление фасадов пятиэтажных и девятиэтажных зданий, ремонтировали межпанельные швы, кровли.

**– Какие тенденции, на ваш взгляд, наблюдаются на сегодняшнем строительном рынке?**

– После кризиса прошло уже два года, и большинство компаний, заморозивших развитие своих проектов, возвращаются на рынок. На сегодняшний день в моем понимании ситуация начинает выравниваться: спрос и предложение находятся в балансе, нет резких колебательных скачков в ту или иную сторону, а значит, все медленно, но верно возвращается в норму. Постепенно восстанавливается и объем финансирования по госзаказам, что свидетельствует

о явном улучшении ситуации. Что нас не может не радовать: многие свои проекты мы выполняем по муниципальному заказу.

**– Удалось ли вашей компании справиться с последствиями кризиса?**

– Безусловно, годы экономической нестабильности стали непростыми для бизнеса в целом, что заставило нас пересмотреть нормы прибыльности, оптимизировать внутренние издержки, пересмотреть затраты на приобретение стройматериалов. Никто не говорил о том, что будет легко, все понимали, что новые реалии жизни требуют кардинальных решений. Кризис поставил всех на грань стагнации: объем реализации снизился, средства, в том числе и кредитные, стали малодоступными. Однако, несмотря на все трудности, в сложившейся ситуации были и положительные моменты. Кризис отфильтровал игроков, которые по тем или иным причинам не смогли приспособиться к новым экономическим условиям, тем самым уступив место более сильным соперникам. Оставшиеся компании за счет этого смогли увеличить свои доли на рынке. Но, несмотря ни на что, наша работа продолжалась, хотя и в меньших объемах, мы проводили мониторинг, четко отслеживали ситуацию, поэтому остались на плаву и в настоящее время набираем обороты.

**– Чего хотели бы пожелать женщинам в канун дня 8 Марта?**

– Прочитую восточную мудрость: «Женщины, будьте умными, если можете, будьте добрыми, если хотите, но красивыми вы обязаны быть всегда!»



187110, г. Кириши,  
пр. Героев, 23  
тел./факс (813-68) 331-74  
тел. (813-68) 342-52, 529-90  
e-mail: regina@tktor.ru  
www.k-c-c.ru

НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ

## Татьяна Лопина: «Женщин в сфере строительства – по пальцам пересчитать»

**Ярослава Задорина / Сегодня женское предпринимательство для Ленинградской области – дело привычное. Практически все предприятия сферы услуг возглавляют женщины, однако для строительной отрасли главенство слабой половины человечества – это нонсенс. Для многих до сих пор остается загадкой, как хрупкие и нежные представительницы прекрасного пола в соперничестве с мужчинами достигают таких высоких результатов. В преддверии Международного женского дня 8 Марта о бизнесе с женским лицом мы говорим с первым заместителем генерального директора ЗАО «Строительная компания города Выборга» Татьяной Лопиной.**

**– Татьяна Вадимовна, у строительного бизнеса не женское лицо. Однако вам уже не первый год удается наравне с мужчинами вести достаточно успешный бизнес. Как вы добились таких успехов?**

– Действительно, женщин в сфере строительства – по пальцам пересчитать, однако если им удастся закрепиться в этой мужской отрасли, то они остаются там надолго. Конечно, бывает нелегко: иной раз необходимо и голос повысить, быть

более жесткой, уметь оперативно решать вопросы, находить подход к мужчинам. Женщине-руководителю приходится многим жертвовать – например, на второй план отходит семья, и только благодаря понимающему супругу удается сохранить баланс в отношениях. Представительницы прекрасного пола, занимающие высокий пост, просто обязаны быть в курсе основных тенденций рынка, профессионально погружаться в тонкости работы, не бояться сложностей и всегда быть конкурентоспособными. Сегодня женщина в строительстве должна не хуже, чем мужчина, разбираться в вопросах ведения строительного бизнеса, следить за новыми веяниями в этом направлении, знать основы законодательства, как говорится, держать нос по ветру. С каждым годом условия ведения строительного бизнеса становятся более жесткими, приходится буквально выгрызать свое место под солнцем. Конечно, в таких условиях женщине приходится нелегко.

**– С какими проблемами сталкивается малый бизнес в Выборге?**

– Особо остро стоит вопрос с новыми требованиями в системе саморегулирования, которые постоянно усложняются,



малые предприятия с трудом выдерживают конкуренцию. Я говорю и о неподъемных взносах в компенсационный фонд, и о постоянных проверках. Для малых строительных компаний практически недоступен выход на рынок земельных участков, арендная плата неподъемна. На строительном рынке наблюдается курс на укрупнение предприятий, а также на развитие одного направления бизнеса. Таким компаниям, как наша, которые пытаются охватить весь спектр строительных работ, выдерживать конкуренцию довольно нелегко. Однако мы остаемся конкурентоспособными и за годы работы успели наработать свою базу клиентов, которым доказали, что являемся надежными партнерами. Так, мы давно со-

трудничаем с ОАО «Выборгский судостроительный завод», ОАО «Транснефть», для которых производим реконструкцию и возведение новых объектов.

**– Расскажите об основных направлениях деятельности вашей компании.**

– Сфера деятельности нашей компании широка. Предприятие ведет свою историю с 2004 года. Мы занимаемся сносом строений и разборкой конструкций, подготовкой строительных площадок, земляными работами, устройством свайных оснований, сооружением опускных колодцев, кессонов и конструкций скважин, бетонными работами, монтажом сборных бетонных и железобетонных конструкций. ЗАО «Строительная компания горо-

да Выборга» регулярно принимает участие в реализации проектов по строительству, реконструкции и капитальному ремонту зданий и сооружений. Наша компания располагает собственной производственной базой, которая постоянно расширяется и модернизируется. В нашем арсенале имеется необходимая спецтехника: самосвалы, экскаваторы, бульдозеры, асфальтоукладчики, дорожные катки, оборудование и инструменты, необходимые для качественного выполнения работ. В настоящее время компания ведет ряд стратегических объектов в Приморске, Усть-Луге, Уссурийске, Хабаровске, Ленске, где строит нефтеналивные станции, автодороги, проводит земляные работы, осуществляет монтаж металлоконструкций. И это далеко не весь перечень осуществляемых работ.

**– Какие тенденции, на ваш взгляд, наблюдаются на сегодняшнем строительном рынке?**

– Сегодня, пусть не в таком объеме, как хотелось бы, строительная отрасль возвращает кредит доверия. После кризиса прошло уже два года, рынок вступил в активную стадию. Первый шок после введения СРО уже прошел. Строители до последнего надеялись, что ничего не изменится и лицензии не отменяют. Но пришлось зарегистрироваться в соответствии с новыми условиями.

**– Удалось ли вашей компании справиться с последствиями кризиса?**

– Мы использовали период кризиса как время для подготовки новых проектов. И сегодня мы вступили в активную фазу их реализации. Нам удалось увеличить численность сотрудников, за время нестабильности сохранить коллектив. Повысить профессионализм инженерно-технических работников и рабочих за счет постоянного проведения обучения в учебных заведениях города Санкт-Петербурга. В настоящее время мы находимся в процессе вступления компании в СРО проектировщиков, будем прорабатывать проекты по вентилированию и кондиционированию.

**– Что хотели бы пожелать женщинам в канун дня 8 Марта?**

– Нашим женщинам я хотела бы пожелать больше позитива, оптимизма, понимающих мужчин, женского счастья, самореализации, финансовой стабильности, активности, самостоятельности. И самое главное – никогда не забывайте о том, что вы женщины. С праздником!



г. Выборг,  
Промышленная ул., 7в  
тел./факс +7 (81378) 22-152  
www.skyborg.ru

НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ

# Любовь Ахлюстина: «Всегда стараюсь решать конфликтные ситуации мирным путем»

Быть женщиной-руководителем в «мужской» отрасли – тяжелая задача. Однако Любовь Ахлюстина, генеральный директор ООО «Кировская Строительная Компания», прекрасно с ней справляется. О своих успехах и достижениях на поприще начальника в канун праздника 8 Марта она рассказала газете «Строительный Еженедельник. Ленинградская область».

– Любовь Анатольевна, как компании удалось пережить кризис?

– На мой взгляд, «КСК» успешно пережила непростой кризисный период, приобрела и сохранила множество благодарных заказчиков. С гордостью могу сказать, что сегодня наш бренд – это качественное и своевременное выполнение работ. Нам привыкли доверять. В кризис нам помогла удачно выстроенная финансовая политика. Кроме этого, мы верны нашим постоянным заказчикам – администрации города Кирова и муниципальному образованию Кировский муниципальный район Ленинградской области.

– Скажите, а с кем проще сегодня работать на рынке –

с госзаказом или частным инвестором?

– Конечно, с госзаказом работать надежнее, это всегда имидж и интересные проекты. Нам госзаказ дает возможность проявить все аспекты нашей деятельности, потому что, как правило, от нас требуется выполнение нескольких видов работ. Однако и с частным инвестором мы не отказываемся работать: такое сотрудничество

для нас более привлекательно с финансовой точки зрения. Недавно мы выиграли государственный конкурс на благоустройство парковой зоны в Кировске. Это очень интересный проект, к реализации которого мы

подходим творчески и собираемся приятно удивить жителей нашего города.



На правах рекламы

– Насколько я поняла, на сегодня это один из главных проектов «КСК»?

– Должна сказать, что мы не делим проекты на главные и неглавные и реализуем их с одинаковым старанием. Однако благоустройство городского парка и Театральной площади в Кировске – проект совершенно незаурядный. Не хочу раскрывать всех секретов, но с гордостью могу сказать, что парк будет полностью преобразен. Ко дню города жители получат в подарок волшебное место. Это творческая работа, полет души. Кроме этого, сейчас мы продолжаем вести работы по реконструкции ТЭЦ-8 филиала ТГК-1, подстанцию «Ладога», принадлежащую ЛОЭСК, ремонтируем жилой дом ТСЖ «Ладога» и так далее.

– А «КСК» не собирается выходить на рынок с предложением строительства жилых домов?

– Пока мы не планируем участвовать в строительстве жилья, так как материальное обеспечение в этой сфере очень велико. Сегодня малому бизнесу трудно обеспечить финансовые потоки на весь срок выполнения работ. Общей проблемой для строительного рын-

ка является политика банков в отношении кредитования малого строительного бизнеса. Получить дополнительные заемные средства сложно, и процент кредитования очень высок.

– Любовь Анатольевна, скажите, тяжело ли женщине быть руководителем в «мужской» отрасли?

– Не скажу, что это легко. Если возникает конфликтная ситуация, я стараюсь найти компромисс, удовлетворив пожелания обеих сторон спора. Я называю это рабочим моментом и учу своих сотрудников выходить из таких ситуаций спокойно, сохранив собственное достоинство, не забирать негатив домой. В этом есть свой плюс женского руководства – более тактичные коммуникативные способности, более развитая интуиция. Мужчины часто считают, что уступить значит задеть свое самолюбие, однако для меня в некоторых вопросах сделать шаг назад – мудрое решение. Чтобы управлять строительной организацией, нужно быть сильной. Приходится преодолевать трудности – физическую и моральную нагрузку. Бывает необходимость лично кон-

тролировать объект. Тогда я снимаю красивые туфли, обуваю в резиновые сапоги и иду на строительную площадку или хожу босиком по крыше, чтобы не испортить работы своих сотрудников. Раньше мне не приходилось водить машину. Но ради быстрой и качественной работы моей организации приходится садиться за руль в метель или гололед – неважно. Я не расстраиваюсь, когда встречаю недоверие мужчин, не оспариваю их точку зрения – как показывает опыт, вскоре каждый из них пересматривает свое мнение. Кстати, сама я никогда не делю своих сотрудников на мужчин и женщин, все зависит от квалификации специалиста, а не от пола. Я постоянно стараюсь совершенствовать свои знания и навыки и в этом году собираюсь получить третье высшее образование, связанное со строительной отраслью. Это мой выбор. Ведь каждый человек сам решает, чем ему заниматься в жизни. Всем женщинам в этот весенний праздник я желаю здоровья, успехов в нелегком труде, женского счастья, и чтобы у них в душе всегда была весна!

*Милые женщины!  
Мужчины ЗАО «Киришский ДСК»  
поздравляют Вас с прекрасным  
весенним праздником — 8 марта!*

Примите от нас слова благодарности за то, что вы есть. Ежедневно вы радуете нас своими улыбками, приносите любовь и радость в этот мир. Женщина – хранительница семейного очага, заботливая мать, любящая жена, она несет в мир жизнь, любовь и красоту, растит детей, согревает любовью и заботой мужчин. Желаем Вам счастья, пусть в ваших домах и в ваших сердцах всегда царит мир и любовь!

**КИРИШСКИЙ  
ДОМОСТРОИТЕЛЬНЫЙ  
КОМБИНАТ**

*Дорогие коллеги-женщины!  
Поздравляем вас с 8 Марта!*

В нашей непростой профессии роль женщины может быть особенно велика: ведь именно ей природа назначила быть воплощением мудрости, спокойствия, хранительницей устоев, творить, вдохновлять и поддерживать.

Пусть комплименты и признания в любви звучат в ваш адрес не только в этот день! Желаем вам неизменного успеха во всех делах, уверенности в себе и поддержки сотрудников.

Пусть сил и времени хватает не только на работу, но и на отдых, и, конечно, на семью! Счастья вам и вашим близким!

ООО «Кировская Строительная Компания» в лице генерального директора Л.А. Ахлюстиной

**КСК**  
все виды строительных работ

## Основой профобразования станет ГЧП

**Юрий Панибратов, д. э. н., профессор, президент Национальной федерации профессионального образования**



Мы должны решить вопрос создания системы подготовки кадров и ее финансирования. Саморегулируемые организации собирают членские взносы с каждой из входящих в нее компаний. Они имеют довольно приличные средства, часть которых, бесспорно (если мы не хотим, чтобы отрасль потеряла специалистов), должны выделять на подготовку кадров. Определенная материальная база существует. Например, в Петербурге она есть в колледже строительной индустрии и коммунального хозяйства, на базе лицея Метростроя и ряда строительных организаций. Их следует сделать частью системы, которая служит делу подготовки необходимых кадров, прежде всего – рабочих: это самая острая проблема. Скорее всего, такая система может работать на условиях государственно-частного партнерства. Надо готовить преподавателей, наставников, надо оборудовать здания машинами, механизмами, станками, инструментом, инвентарем для подготовки рабочих кадров. Часть задач способно взять на себя государство, часть – строительные организации. Уже состоялось обсуждение перспектив создания строительного технопарка на базе одного из училищ в Ленинградской области.

При этом преподавательские кадры по-прежнему будут числиться в государственных учебных заведениях. Они должны получать достойную заработную плату. Потому что проблема «кому учить» сегодня не менее остра, чем проблема «кого учить». Сегодня мастеров-наставников остались уже единицы, их никто не готовит!

Экономия на подготовке высокопрофессиональных специалистов из местных жителей за счет использования труда гастарбайтеров нецелесообразна. В результате теряется качество, страдает организация производства работ. Мы надеемся, что саморегулируемые организации примут активное участие в подготовке кадров.

## Профессионализм рабочих – это безопасность объектов строительства

**Николай Третьяков, к. т. н., начальник отдела СРО НП «Строители Ленинградской области»**

Саморегулируемая организация НП «Строители Ленинградской области» исходит из того, что результатом строительства, реконструкции или капитального ремонта должны быть безопасные в эксплуатации объекты (здания, сооружения). Для этого проводятся изыскания, выпускаются безопасные в использовании строительные материалы, разрабатываются эффективные технологии строительных работ. Все это лежит и в основе проектных разработок. Тем самым закладывается необходимая безопасность объекта на весь расчетный период его существования.

Безопасность объекта, заложенная проектом, обеспечивается использованием соответствующих строительных материалов и изделий, соблюдением технологии, контролем качества и безопасностью работ в ходе строительства. Без должного профессионализма мастера рабочих, соответствующей квалификации ИТР (руководителей рабочих) достичь необходимой безопасности объекта невозможно.

Особенно значимым является наличие у рабочих необходимого уровня профессионального мастерства, соответствующего выполняемой работе. Отсутствие у рабочего профессионализма приводит к снижению уровня безопасности объекта как при его эксплуатации, так и в ходе строительства. Отсутствие профессионального мастерства рабочих невозможно компенсировать квалификацией их руководителей.

Для обеспечения компонентов безопасности, содержащихся в федеральном регламенте, нужны рабочие, профессионально обученные по основным специальностям.

Обучение рабочих основных специальностей включает в себя:

- подготовку вновь принятых рабочих;



- переподготовку (переобучение) рабочих;
- обучение вторым (смежным) профессиям;
- повышение квалификации.

В соответствии с требованиями Ростехнадзора указанные виды обучения рабочих проводятся в организациях (учреждениях), реализующих программы профессионального обучения в соответствии с лицензией на право ведения образовательной деятельности.

Программы профессионального обучения разрабатываются организациями (учреждениями), реализующими эти программы, в соответствии с квалификационными требованиями для каждого разряда конкретной профессии и установленным сроком обучения. По ряду специальностей (в строительстве и производстве строительных материалов и изделий) программы согласуются с Ростехнадзором (утв. приказом от 29 декабря 2006 года № 1154).

По окончании обучения проводится итоговый экзамен по проверке теоретических

знаний и практических навыков обучающихся. По результатам экзамена, на основании протокола квалификационной комиссии, обучаемому присваивается квалификация (профессия, разряд) и выдается свидетельство. Кроме свидетельства лицам, прошедшим обучение и успешно сдавшим в установленном порядке экзамены по ведению на объекте конкретных работ, поднадзорных Ростехнадзору, выдается удостоверение для допуска к этим работам.

Переподготовка (переобучение) рабочих основных профессий организуется с целью освоения новых профессий высвобождаемыми рабочими, которые не могут быть использованы по имеющимся у них профессиям, а также лицами, изъявившими желание сменить профессию.

Обучение рабочих вторым (смежным) профессиям служит задаче получения новой профессии с начальным или более высоким уровнем квалификации.

Повышение квалификации рабочих направлено на совершенствование их профессиональных знаний, умений, навыков, рост мастерства по имеющимся профессиям.

Помимо обучения производится проверка знаний рабочих основных профессий в области безопасности в объеме квалификационных требований, а также в объеме требований производственных инструкций и/или инструкций для данной профессии.

Ответственным за организацию своевременного и качественного обучения и проверки знаний рабочих является их работодатель (руководитель юридического лица или индивидуальный предприниматель).

СРО НП «Строители Ленинградской области» намерено оказывать в разнообразных формах содействие своим членам в том, чтобы работы, влияющие на безопасность объекта капитального строительства, выполнялись только профессиональными рабочими.

## Строители и педагоги: интегрированное взаимодействие

**Как видится перспектива развития профессионального образования строителей в комитете общего и профессионального образования Ленинградской области? Об этом мы говорили с начальником отдела профессионального образования комитета Василием Панасюком.**

**– На недавнем совещании с участием саморегулируемой организации строителей области ваш комитет намечал перспективы развития профобразования для строительной сферы. Какие меры намечены (как в ходе совещания, так и независимо от него вашим комитетом) для подготовки кадров, каким вам видится стратегический путь развития такого образования?**

– Сейчас подготовка специалистов по профессиям, связанным со строительным комплексом, ведется в 15 образовательных учрежде-

ниях начального, среднего и высшего профессионального образования. У нас функционируют также федеральные колледжи, готовые кадры для строительной отрасли, и три негосударственных образовательных учреждения. Стратегическое направление развития профессионального образования в строительной сфере нам видится как выстраивание более тесных связей с предприятиями строительного комплекса, повышении роли работодателей в подготовке специалистов. Это может выражаться в участии в образовательном процессе, в разработке экспертизе образовательных программ, предоставлении базы для профессионального обучения, в работе по профориентации с учащимися, в наставничестве выпускников образовательных учреждений, в совершенствовании материально-технической базы и базы профессионально-

го обучения. Одно из стратегических направлений – развитие ресурсных центров на базе образовательных учреждений, но с участием предприятий. Эти направления зафиксированы в долгосрочной целевой программе «Развитие профессионального образования в Ленинградской области на 2011–2013 годы».

**– Необходимо ли создание новых колледжей и училищ, могут ли они быть созданы совместно с саморегулируемыми организациями строительной сферы и, если да, в каком качестве – государственные, негосударственные, на условиях ГЧП?**

– Сейчас в каждом районе области есть по два-три образовательных учреждения начального и среднего профессионального образования. Поэтому, когда мы говорим о сотрудничестве с работодателями, речь идет не о создании новых колледжей, а о реализации интегрированных форм взаимодействия для подготовки специалистов. Есть, например, намерение создать в Соновом Бору учебно-научно-производственный комплекс с участием Сосновоборского политехнического

колледжа, Института атомной энергетики и Ленинградской АЭС. Кроме того, мы собираемся сотрудничать по целому ряду направлений с «ЛенОблСоюзСтроем». Начнем с конкурсов профессионального мастерства с участием наших учащихся и молодых рабочих. Первый из них – для штукатуров – запланирован на март. В этом году предполагается провести пять конкурсов. Саморегулируемая организация строителей предложила провести презентационную выставку и шоу в СКК с показом строительных профессий. В дальнейшем мы будем привлекать эту организацию к экспертизе образовательных программ, которые сейчас кардинальным образом перерабатываются, потому что с сентября начнем работу по новому федеральному образовательному стандарту. Нам интересно мнение профессиональных строителей о том, насколько наши образовательные программы соответствуют духу времени. Мы будем просить их провести экспертизу, высказать предложения по доработке и совершенствованию программ. Предполагаем привлечь работодателей также к участию в оборудовании колледжей.

Описание категории помещений по пожарной и взрывопожарной опасности, степени огнестойкости, конструктивной пожарной опасности и требования к ним приводятся соответственно в главах 8 и 9 ФЗ № 123 «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности» от 22 июля 2008 года.

## Классификация по пожарной и взрывопожарной опасности

Классификация зданий, сооружений, строений и помещений по пожарной и взрывопожарной опасности применяется для установления требований пожарной безопасности, направленных на предотвращение возможности возникновения пожара и обеспечение противопожарной защиты людей и имущества в случае возникновения пожара в зданиях, сооружениях, строениях и помещениях.

По пожарной и взрывопожарной опасности помещения производственного и складского назначения независимо от их функционального назначения подразделяются на следующие категории:

- 1) повышенная взрывопожароопасность (А);
- 2) взрывопожароопасность (Б);
- 3) пожароопасность (В1 – В4);
- 4) умеренная пожароопасность (Г);
- 5) пониженная пожароопасность (Д).

Здания, сооружения, строения и помещения иного назначения разделению на категории не подлежат.

Категории помещений по пожарной и взрывопожарной опасности определяются исходя из вида находящихся в помещениях горючих веществ и материалов, их количества и пожароопасных свойств, а также исходя из объемно-планировочных решений помещений и характеристик проводимых в них технологических процессов.

Определение категорий помещений следует осуществлять путем последовательной проверки принадлежности помещения к категориям от наиболее опасной (А) к наименее опасной (Д).

К категории А относятся помещения, в которых находятся (обращаются) горючие газы, легковоспламеняющиеся жидкости с температурой вспышки не более 28 °С в таком количестве, что могут образовывать взрывоопасные паргазовоздушные смеси, при воспламенении которых развивается расчетное избыточное давление взрыва в помещении, превышающее 5 кПа, и (или) вещества и материалы, способные взрываться и гореть при взаимодействии с водой, кислородом воздуха или друг с другом, в таком количестве, что расчетное избыточное давление взрыва в помещении превышает 5 кПа.

К категории Б относятся помещения, в которых находятся (обращаются) горючие пыли или волокна, легковоспламеняющиеся жидкости с температурой вспышки более 28 °С, горючие жидкости в таком количестве, что могут образовывать взрывоопасные пылевоздушные или паровоздушные смеси, при воспламенении которых развивается расчетное избыточное давление взрыва в помещении, превышающее 5 кПа.

К категориям В1 – В4 относятся помещения, в которых находятся (обращаются) горючие и трудногорючие жидкости, твердые горючие и трудногорючие вещества и материалы (в том числе пыли и волокна), вещества и материалы, способные при взаимодействии с водой, кислородом воздуха или друг с другом только гореть, при условии, что помещения, в которых они

# Классификация поможет избежать ошибок

Александр Пастухов, технический директор компании «Петро-Лайн», к. т. н., рассказал нашей газете о методике определения категории помещений по пожарной и взрывопожарной опасности. ➔

находятся (обращаются), не относятся к категории А или Б.

Отнесение помещения к категории В1, В2, В3 или В4 осуществляется в зависимости от количества и способа размещения пожарной нагрузки в указанном помещении и его объемно-планировочных характеристик, а также от пожароопасных свойств веществ и материалов, составляющих пожарную нагрузку.

К категории Г относятся помещения, в которых находятся (обращаются) негорючие вещества и материалы в горячем, раскаленном или расплавленном состоянии, процесс обработки которых сопровождается выделением лучистого тепла, искр и пламени, и (или) горючие газы, жидкости и твердые вещества, которые сжигаются или утилизируются в качестве топлива.

К категории Д относятся помещения, в которых находятся (обращаются) негорючие вещества и материалы в холодном состоянии.

Категории зданий, сооружений и строений по пожарной и взрывопожарной опасности определяются исходя из доли и суммированной площади помещений той или иной категории опасности в этом здании, сооружении, строении.

Здание относится к категории А, если в нем суммированная площадь помещений категории А превышает 5% площади всех помещений или 200 кв. м. Здание не относится к категории А, если суммированная площадь помещений категории А в здании не превышает 25% суммированной площади всех размещенных в нем помещений (но не более 1000 кв. м) и эти помеще-

нащаются установками автоматического пожаротушения.

Здание относится к категории Б, если одновременно выполнены следующие условия: здание не относится к категории А и суммированная площадь помещений категорий А и Б превышает 5% суммированной площади всех помещений или 200 кв. м. Здание не относится к категории Б, если суммированная площадь помещений категорий А и Б в здании не превышает 25% суммированной площади всех размещенных в нем помещений (но не более 1000 кв. м) и эти помещения оснащаются установками автоматического пожаротушения.

Здание относится к категории В, если одновременно выполнены следующие условия: здание не относится к категории А или Б и суммированная площадь помещений категорий А, Б, В1 В2 и В3 превышает 5% (10%, если в здании отсутствуют помещения категорий А и Б) суммированной площади всех помещений. Здание не относится к категории В, если суммированная площадь помещений категорий А, Б, В1 В2 и В3 в здании не превышает 25% суммированной площади всех размещенных в нем помещений (но не более 3500 кв. м) и эти помещения оснащаются установками автоматического пожаротушения.

Здание относится к категории Г, если одновременно выполнены следующие условия: здание не относится к категории А, Б или В и суммированная площадь помещений категорий А, Б, В1, В2, В3 и Г превышает 5% суммированной площади всех помещений. Здание не относится к категории Г, если суммированная площадь помещений категорий А, Б, В1, В2, В3 и Г в здании не превышает 25% суммированной площади всех размещенных в нем помещений (но не более 5000 кв. м) и помещения категорий А, Б, В1, В2 и В3 оснащаются установками автоматического пожаротушения.

Здание относится к категории Д, если оно не относится к категории А, Б, В или Г.

Методы определения классификационных признаков отнесения зданий и помещений производственного и складского назначения к категориям по пожарной и взрывопожарной опасности устанавливаются нормативными документами по пожарной безопасности.

Категории зданий, сооружений, строений и помещений производственного и складского назначения по пожарной и взрывопожарной опасности указываются в проектной документа-

ции на объекты капитального строительства и реконструкции.

## Пожарно-техническая классификация

Классификация зданий, сооружений, строений и пожарных отсеков осуществляется с учетом следующих критериев: 1) степень огнестойкости; 2) класс конструктивной пожарной опасности; 3) класс функциональной пожарной опасности.

### Классификация по степени огнестойкости

Здания, сооружения, строения и пожарные отсеки по степени огнестойкости подразделяются на здания, сооружения, строения и пожарные отсеки I, II, III, IV и V степеней огнестойкости. Порядок определения степени огнестойкости зданий, сооружений, строений и пожарных отсеков устанавливается статьей 87 Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ.

### Классификация по конструктивной пожарной опасности

Здания, сооружения, строения и пожарные отсеки по конструктивной пожарной опасности подразделяются на классы С0, С1, С2 и С3. Порядок определения класса конструктивной пожарной опасности зданий, сооружений, строений и пожарных отсеков устанавливается статьей 87 Федерального закона.

### Классификация по функциональной пожарной опасности

Здания (сооружения, строения, пожарные отсеки и части зданий, сооружений, строений – помещения или группы помещений), функционально связанные между собой) по классу функциональной пожарной опасности в зависимости от их назначения, а также от возраста, физического состояния и количества людей, находящихся в здании, сооружении, строении, возможности пребывания их в состоянии сна подразделяются на 5 групп (см. ст. 32 гл. 9 ФЗ № 123):

Правила отнесения зданий, сооружений, строений и пожарных отсеков к классам по конструктивной пожарной опасности определяются в нормативных документах по пожарной безопасности.

Определение категории помещений по пожарной и взрывопожарной опасности, степени огнестойкости, конструктивной пожарной опасности и требований к ним могут выполнить специалисты нашей компании, а также весь комплекс услуг в области пожарной безопасности от начала проектирования, выполнения работ и технического обслуживания систем противопожарной защиты.

**ООО «Петро-Лайн»**  
191028, Санкт-Петербург,  
Фурштатская ул., 17, лит. А, пом. 4Н  
Тел.: (812) 937-78-57, 719-62-86  
Факс (812) 273-00-29



И. ПРАВА РЕДАКЦИИ

## Строительство без философии

**Дарья Литвинова** / Философия пригородной зоны в деловом сообществе Петербурга еще только формируется. К такому выводу пришли участники круглого стола «Проблемы и перспективы развития строительства жилья на границе города и области», организованного газетой «Строительный Еженедельник. Ленинградская область». ➔



**Дарья Литвинова**, главный редактор газеты «Строительный Еженедельник. Ленинградская область», модератор круглого стола



**Евгений Домрачев**, председатель комитета по архитектуре и градостроительству, главный архитектор Ленинградской области



**Валентин Борушко**, начальник отдела надзора за строительством объектов капитального строительства комитета государственного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области



**Владимир Антонов**, директор СПб ГУП «УКС Реставрация»



**Леонид Сандалов**, заместитель генерального директора NAI Besar



**Владимир Копылов**, ведущий аналитик Setl City



### Посткризисная картина

Реализация проектов строительства жилья на границе Петербурга и Ленобласти активизировалась начиная со второй половины 2010 года. Участники рынка отмечают здесь рост продаж, что говорит о возвращающемся интересе покупателей на рынок пригородного жилья.

Михаил Гушин, старший консультант отдела стратегического консалтинга компании Knight Frank St. Petersburg, отметил, что рост спроса в пригороде происходит на фоне снижения объемов ввода жилья и сокращения предложения. При этом абсолютно невостребованными остаются «сотни гектар» бывших земель сельхозназначения, переведенных под жилищное строительство, инженерно не подготовленных и не обеспеченных градостроительной документацией, на которых планировалось построить жилье. Большая часть планов по строительству жилья на бывших землях сельхозназначения, переведенных под жилищное строительство в Ленобласти до кризиса, так и осталась на бумаге.

Успешно реализуются такие проекты, как «Северная долина» («Главстрой»), «Семь столиц» (Setl City), «Новый Оккервиль» («Отделстрой»). «У этих проектов имеется хорошо проработанная концепция, большие подвижки в части инженерной подготовки», – сказал он.

Кроме того, по словам Михаила Гушина, есть спрос на квартиры в домах, строящихся в районе Новое Девяткино, идет подготовка недавно заявленных проектов строительства жилья в микрорайоне Южный и в Колтушах.

В целом же, по его мнению, на посткризисной карте пригородов Петербурга стали проявляться по крайней мере три направления. Северное направление представлено «Северной долиной», районом Новое Девяткино. В перспективе можно отметить «Конную Лахту» и строительство на участках, ранее принадлежавших компании «ЛЭК». Юго-восточное – Всеволожский район, в первую очередь зона Колтуши и микрорайон Южный города Всеволожска.

И третье – южное, пушкинское направление – представлено активно реализующимися проектами компании «Балтрос» «Новая Ижора» и «Славянка», а также двумя сравнительно новыми проектами по строительству города-спутника «Южный» (УК «Старт-Девелопмент») и жилого комплекса «Планетград» израильских инвесторов. Эти два проекта также находятся в активной стадии проработки. Отдельно можно выделить юго-западное направление – проекты, находящиеся на начальной стадии проработки строительства – город-спутник «Новоселье» компании «Новые территории» и малоэтажные «Красные зори» холдинга «Теорема».

### Главная проблема – инфраструктура

Практически все районы Ленинградской области, наиболее приближенные к Петербургу (Выборгский, Приозерский, Всеволож-

ский, Тосненский, Гатчинский), где активно развиваются проекты жилищного строительства, обеспечены градостроительной документацией, заявил Евгений Домрачев, председатель комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области. «В градостроительном плане в этих районах у нас все нормально, – сказал он. – Основные трудности в развитии жилищного строительства связаны с инженерной подготовкой».

Признав, что уровень обеспечения головными источниками в целом, и источниками водоснабжения в особенности, отстает от насущных потребностей региона, чиновник вместе с тем отметил, что развитие инженерной инфраструктуры обусловлено более длительными сроками строительства, чем строительство жилья. В то же время девелоперские компании зачастую приходят к выводу о некупаемости вложений в инфраструктуру.

Так, в частности, проблема дефицита источников водоснабжения особенно остро стоит перед муниципальными образованияами Муринское, Девяткинское, Заневское. В целом на территории этих муниципалитетов планируется построить около 0,5 млн кв. м жилья. Но девелоперские компании постепенно отходят от решения этой проблемы. В результате получается, что заниматься инженерным обеспечением, а также строительством дошкольных учреждений должны муниципальные власти.

Частный бизнес, как и местные власти, не в состоянии справиться с проблемой инженерной подготовки больших территорий в одиночку, уверен председатель комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области. Поэтому для реализации крупных жилищных проектов, в том числе проектов по строительству городов-спутников, необходимо использовать механизм государственно-частного партнерства.

«Основная проблема строительства на границах города и области – необеспеченность этих районов инженерной инфраструктурой, – согласен Валентин Борушко, начальник отдела надзора за строительством объектов капитального строительства комитета государственного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области. – К вышеперечисленным районам я бы добавил Юрки и Бутры, где также идет бурное жилищное строительство. Кроме каких-то общих деклараций, со стороны муниципальных образований мы на сегодняшний день ничего не видим. Возьмем те же самые Колтуши, где документами подтверждается выполнение технических условий, а фактически то же самое водоснабжение не обеспечено требуемыми мощностями, но по бумагам вроде бы все и ничего. В Новом Девяткино сейчас строится семь многоэтажных домов. Срок сдачи уже не за горами. Но необходимых сетей водоснабжения и водоотведения пока не существует».

### Конфликт интересов

По словам Владимира Антонова, директора СПб ГУП «УКС Реставрация», сущес-

твует несколько причин, сдерживающих развитие инфраструктуры.

«Первая – несоответствие объемов финансового обеспечения строительства инфраструктуры на данных территориях и потребностей рынка. Темпы строительства инженерной инфраструктуры отстают от темпов жилищного строительства. Для бизнеса в данный момент инвестиции в инфраструктуру – это дорого и не привлекательно, – сказал Владимир Антонов. – Второй аспект этой проблемы – несогласованное развитие юридических инструментов. У нас до сих пор не сформирован объект инвестиций в инженерную инфраструктуру. Единичных подходов к решению этого вопроса нет. Третья сторона проблемы связана со строительством объектов социального обеспечения, дорог. Строительство и последующая эксплуатация таких объектов – серьезная нагрузка на бюджет субъекта – Ленинградской области. Но, как правило, люди, проживающие на пригородных территориях, ездят на работу в Петербург, и предприятия, на которых эти люди трудятся, платят налоги в бюджет Петербурга. Таким образом, расходы субъекта не подкрепляются соответствующими доходами. Возникает вопрос – зачем это нужно области?»

Ситуация, когда к главе муниципального образования, располагающего годовым бюджетом в 20 млн рублей, приходит инвестор, рассчитывающий в рамках одной только первой очереди проекта вложить 100 млн рублей, сродни шоковой, заметил представитель МО Тельмановское сельское поселение. И можно, по его словам, понять недовольство местных властей, когда на них «обрушивается» необходимость строительства детского сада, уборки мусора на новых территориях, при том что новоселы работают и платят налоги на территории Петербурга.

Владимир Антонов уверен, приграничным территориям нужна единая концепция развития: «Мы декларируем вывод промышленных предприятий за границы города. Организаций новых промышленных площадок в области создаст налоговую базу для поступлений в бюджет региона, а это обусловит мотивацию для строительства городов-спутников. Расходы будут подкреплены доходами».

Как рассказал Владимир Антонов, по поручению председателя Комитета по строительству Правительства Санкт-Петербурга, ГУП «УКС Реставрация» провело мониторинг проектов жилищного строительства на крупных территориях (как городских, так и прилегающих к городу). «Такая работа проведена, ее результаты сейчас осмысливаются и лягут в основу предложений комитета по строительству по координации работы органов исполнительной власти Санкт-Петербурга по формированию приоритетных направлений развития города».

### Слово о ГЧП

По мнению Владимира Кобзаренко, директора СРО НП «Строители Ленинградской области», применительно к обсуждаемой проблеме сокращения ГЧП (государственно-частное партнерство) по своей семиотике не отвечает возможностям взаимодействия: «Я бы сформулировал схему отношений как "государственно-муниципально-частное партнерство". Именно органы местного самоуправления заинтересованы в развитии конкретного муниципального образования в соответствии с их планом социально-экономического развития, генеральными планами, схемами территориального планирования. Что получается в координатах спрос – предложение?»

Если бы налоги с граждан взимались не по месту работы, а по месту регистрации, муниципалитеты были бы более заинтересованы в приросте населения.

**Евгений Домрачев**, председатель комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области

Субъекты экономических отношений (основная цель которых – извлечение прибыли), приобретая где-либо земельный участок, предполагают быстренько нарисовать картинку, сформировать мнение о спросе, распределить кусочки желающим, может быть, там же что-то построить. К большому сожалению, не было на обсуждении такого вопроса: а как отразится увеличение на 170 тысяч жителей, например, на отдельно взятом муниципалитете, без осмысления норм, законов, взаимодействий, на койкоместах в поликлинике, больнице, ДДУ и школах, объектах связи, штате участковых милиционеров, в конце концов, мест на погостах? Бизнес требует решения вопросов от субъекта Федерации. Но не надо забывать, что Гражданский кодекс четко определяет субъекты, на которых ложится ответственность за риск. Земля в сельхозгодьях. Кто-то решил – там будет рай, ДНП. А где взять мощи от электричества, ВОСы, КОСы, куда девать мусор и так далее? Надеюсь, что эти обсуждения будут не последними. Предстоит работа над анализом ситуации и выработка конкретных предложений, которые и через общественные советы, и через круглые столы будут действовать реализации государственно-муниципальных интересов вместе с частными через действительное партнерство».

## Стратегии успеха

«В проекте комплексного освоения территории "Нового Оккервиля", расположенного в Кудрово, нам удалось решить все вопросы подключения инженерных коммуникаций не только для первой очереди застройки, но и для всего проекта в целом (то есть для территории площадью 50 гектаров). Мы выполнили все технические условия, на получение которых потребовалось практически 2,5 года, проложили 12 километров дорог, 35 километров сетей. В конце декабря 2010 года, точно в указанный срок, мы сдали первую очередь, рассчитанную на 1000 квартир; в настоящий момент покупателям выдаются ключи. Сейчас идет строительство второй очереди (которая будет сдана в два этапа: первые секции – в 2012 году, оставшиеся – в 2013-м), а также первого детского садика, – рассказала Лариса Окунь, заместитель генерального директора по маркетингу и продажам ИСК «Отделстрой». – В наше время вопрос инженерной инфраструктуры остается ключевым для застройщика. От его решения напрямую зависит возможность успешной реализации того или иного проекта. Особое значение имеет близость к источникам подключения. Вряд ли на рынке существует такая мощная компания, которая может себе позволить тянуть трубы на расстояние 240 километров до предоставленной точки подключения».

По словам генерального директора ГК «Пионер» – Санкт-Петербург Юрия Грудина, чем дальше от города, тем дешевле становится цена на жилье, а затраты на инфраструктуру, наоборот, растут: «Безусловно восхищает смелость девелоперов, заявляющих крупные проекты на границе города и области. Но пока это игра в черный ящик, которая неизвестно чем кончится. Особенно это касается малоэтажного строительства. С точки зрения экономики проекта хорошо понимаю "Новый Оккервиль", строящийся в 300 метрах от города, который смог за свой счет провести всю инфраструктуру, но проекты на значительном удалении от Петербурга попросту не просчитываются».

Несмотря на трудности, застройщики продолжают осваивать ближайшие к горо-

ду территории. «Буквально в феврале мы запустили в продажу квартиры в нашем новом жилом комплексе "Капитал", который строится в Кудрово, недалеко от станции метро "Улица Дыбенко", – рассказал Беслан Берсиров, заместитель генерального директора ЗАО «Строительный трест». – На сегодня это самый масштабный проект нашей компании – к 2017 году на территории площадью 25 гектаров появится около 450 тысяч квадратных метров недвижимости. Мы потратили достаточно долгое время на получение технических условий по водоснабжению и канализованию объекта. Приобретенный нами участок был совершенно не подготовлен в инженерном плане. В создание инфраструктуры – инженерную подготовку территории, всех дорожных развязок, проекта планировки – с 2008 года было вложено более 1 миллиарда рублей. Эти затраты "Строительный трест" поделит пополам с компанией "Отделстрой" – нашим партнером и соседом по строительной площадке. ООО "Кудровоград", которое было создано специально для этих целей, взяло на себя полную подготовку наших участков. Финансирование мы осуществляли самостоятельно. Сегодня территория на 100 процентов подготовлена, все согласования и техусловия получены. И данный район в плане строительства комфортного современного жилья я считаю удобнее и перспективнее многих городских территорий».

Владимир Копылов, ведущий аналитик компании Setl City, согласен с мнением большинства участников круглого стола. «Основной проблемой комплексного освоения территорий была и остается проблема инженерного обеспечения, а также развития социальной и транспортной инфраструктуры, – сказал он. – Ошибка многих девелоперов в том, что они всегда думают, что как-нибудь договорятся. Но власти пока не желают идти навстречу в этом вопросе. В Ленобласти до сих пор не принята концепция реконструкции и строительства образцовых объектов. Ввод этих объектов должен происходить одновременно. Для этого необходим мониторинг со стороны властей реальных событий на проектах комплексного освоения территорий. Это же касается и дорожного строительства».

## Принцип городов-спутников

Дискуссия о том, каким должно быть жилье в пригороде мегаполиса, в петербургском сообществе девелоперов, застройщиков и риэлторов идет на протяжении длительного времени, и акценты в ней постепенно смещаются, отметил председатель правления Северо-Западной палаты недвижимости Павел Созинов. «Если 10 лет назад говорили о том, что развитие строительства в Ленобласти мешает отсутствие дорог, теперь речь идет в целом об инфраструктуре – инженерной, социальной, а также об отсутствии генеральных планов развития территорий», – уточнил он.

Согласно данным опроса, которое провела УК «Старт-Девелопмент», порядка 60% петербуржцев хотело бы перебраться в пригород, сообщила директор по связям с общественностью компании Евгения Стрельцова. Но при условии, что стандарты проживания в пригороде будут западными: удаленность от мегаполиса не более чем на 30-40 км по современной автомобильной трассе; качество коммунальных услуг и социальной инфраструктуры на уровне мегаполиса; размер коммунальных платежей не выше, или даже ниже, чем в городе. Концепция строительства города-спутника Южный, застройщиком по кото-

# 35 км сетей

проложила компания «Отделстрой» при реализации проекта «Новый Оккервиль»»

рому выступает «Старт-Девелопмент», как заверила Евгения Стрельцова, основана именно на таких стандартах. «Будущий город-спутник расположится на территории Пушкинского района Петербурга и Гатчинского района Ленинградской области. Площадь возводимого жилья – 4,5 миллиона квадратных метров. В Южном будет жить порядка 170 тысяч человек, старт продажам в будущем городе-спутнике дан – строятся демонстрационные дома в микрорайоне "Золотые ключи" – и там уже покупаются дома».

Глава комитета по градостроительству и архитектуре Евгений Домрачев высказал сомнения в реалистичности планов строительства города – спутника Петербурга Южный в расчете на 170 тыс. жителей. «В прошлом году городу Пушкину – Царскому Селу исполнилось 300 лет, и за трехсотлетнюю историю численность его населения не превысила 100 тысяч человек. Откуда наберется столько покупателей?» – заметил он.

«170 тысяч – это цифра условная. Но в составе нашего проекта планируется строительство индустриального парка, также Газпром будет развивать свои предприятия на нашей территории, что будет способствовать привлечению покупателей», – уверена Евгения Стрельцова. Она не исключает, что для работы в Южном могут привлекаться сотрудники не только из Петербурга и Ленобласти.

Со своей стороны, Евгений Домрачев напомнил, что самый удачный пример реализованного проекта – это город – спутник Амстердама, население которого в итоге составило 180 тыс. человек. «Строительство городов-спутников ведется во многих странах, но такие проекты реализуются, как правило, с привлечением государственного финансирования», – отметил он. Однако привлечь бюджетные средства в инженерную подготовку территории для Южного весьма проблематично, ввиду того что проект заявлен к реализации на земельных массивах, находящихся в частной собственности.

Тенденция к созданию спутников находит подтверждение не только в зарубежном, но и московском опыте, считает заместитель директора АН «Бекар» Леонид Сандалов. Если сравнивать объемы ввода жилья, то Московская область лидирует по сравнению с Москвой, а Ленинградская область, наоборот, существенно отстает по этому показателю от Петербурга. «Правда, Петербург, если считать по протяженности административных границ, больше Москвы, у нас больше свободных территорий и есть возможность создавать намывные территории», – сказал он. Кроме того, как признал эксперт, жилье, строящееся в Москве, продается в основном по ценам комфорт-класса, а спрос на жилье в Ленинградской области сосредоточен в более дешевом ценовом сегменте класса эконом.

По мнению Павла Созинова, философия пригородной зоны в деловом сообществе Петербурга еще только формируется. «Помимо застройки многоквартирными домами, существует еще и малоэтажка, – напомнил он. – Но как продавать жилье, например, в Белоострове, когда рядом с ним неожиданно для застройщика появляется промышленная зона? Элитное загородное жилье у нас зачастую располагается рядом с экономклассом. А на самых дорогих землях курортных районов Ленобласти нет инфраструктуры».

В целом участники дискуссии сошлись во мнении, что развитие пригородов должно вестись не по принципу создания новых спальных районов, а с планированием сфер приложения труда, созданием пригородных деловых или индустриальных центров.



**Беслан Берсиров**, заместитель генерального директора ЗАО «Строительный трест»



**Лариса Окунь**, заместитель генерального директора по маркетингу и продажам ИСК «Отделстрой»



**Владимир Кобзаренко**, директор СРО НП «Строители Ленинградской области»



**Юрий Грудин**, генеральный директор ГК «Пионер» – Санкт-Петербург



**Евгения Стрельцова**, директор по связям с общественностью УК «Старт-Девелопмент»



**Павел Созинов**, председатель правления Северо-Западной палаты недвижимости



**Михаил Гушин**, старший консультант отдела стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg



# В России создана первая СРО агентств недвижимости

3 февраля на пресс-конференции в Северной столице Санкт-Петербургская и Северо-Западная палаты недвижимости объявили о создании первой в России СРО агентств недвижимости.

1 февраля уже прошло учредительное собрание новой СРО, названной «Объединение агентств недвижимости». Эксперты заверили, что это только начало – в ближайшее время под эгидой Северо-Западной палаты недвижимости в Вологодской и Архангельской областях появятся новые СРО.

Как сообщалось на пресс-конференции, президентом первой СРО в сфере операций с недвижимостью был избран Владислав Назаров, генеральный директор Санкт-Петербургского ипотечного агентства (СПИА).

«Это общепринятая мировая тенденция, когда компании, которые предоставляют услуги населению, рано или поздно саморегулируются. И лучше предпринимать конкретные шаги и создавать СРО самостоятельно и позже выступить с законодательной инициативой, чем потом выполнять предписанные сверху указания. Поэтому сегодня мы готовы показать властям и бизнес-сообществу, что мы понимаем правила игры и умеем им следовать», – заключил президент СРО НП «Объединение агентств недвижимости» Владислав Назаров.

Основной причиной, побудившей представителей агентств недвижимости саморегулироваться, стало отсутствие правового поля в сфере сделок с недвижимостью. Председатель правления Северо-Западной палаты недвижимости Павел Созинов подчеркнул, что сегодня законодательное регулирование в области риэлторской деятельности отсутствует. Чтобы заполнить этот вакуум, и было принято решение со-

здать саморегулируемую организацию. «Любая СРО имеет право законодательной инициативы, и теперь мы имеем возможность совершенно на другом уровне продвигать нашу концепцию законопроекта "Об агентской деятельности на рынке недвижимости"», – отметил г-н Созинов.

Депутат Законодательного собрания Санкт-Петербурга Анатолий Костерев отметил, что он поддерживает эту добровольную инициативу, и добавил, что СРО в агентской деятельности должна обеспечивать безопасность как сделок, так и самих агентов и, конечно, потребителей услуг агентств недвижимости.

Президент Санкт-Петербургской палаты недвижимости Дмитрий Щегельский уточнил, что в петербургской СРО в настоящее время 25 членов – и их число непременно будет расти. Главным механизмом, защищающим имущественные интересы компаний и клиентов, будет страхование. Была создана рабочая группа по страхованию в рамках Санкт-Петербургской палаты недвижимости, и совместно с Координационным советом по страхованию в строительном комплексе была разработана схема страхования участников СРО. Это индивидуальное страхование компаний, а также коллективное страхование с покрытием не менее 60 млн рублей.

По мнению генерального директора агентства «Норд» Ольги Балаевой, страхование – наиболее действенная система защиты клиентов и партнеров, поэтому минимальное страховое покрытие должно



Павел Созинов: «Любая СРО имеет право законодательной инициативы, и теперь мы имеем возможность продвигать нашу концепцию законопроекта на другом уровне»

соответствовать стоимости двух-трехкомнатной квартиры.

«СРО станет для потребителей определенным индикатором надежности компаний, – отметила генеральный директор агентства «АмирА-Н» Анастасия Казанская. – Сегодня у клиентов, да и у самих компаний существует риск столкнуться с мошенниками, с фактами подделки документов. Кроме того, желая сэкономить деньги, клиенты часто обращаются к частным агентам, которые нигде не работают и нигде не регистрируются и не всегда готовы предоставить качественные услуги». СРО также будет являться и площадкой для обучения, обмена опытом и проведения совместных сделок.

Об опыте сотрудничества между агентствами недвижимости Северо-Западного региона

рассказала генеральный директор агентства «Вариант» Ольга Карпова. Она привела конкретные примеры, когда агентства в разных городах одновременно работают с одним клиентом, который продает квартиру в одном городе, а покупает в другом. Для клиента это значительно сокращает время сделки.

Впрочем, создание СРО агентств недвижимости в Санкт-Петербурге – только начало. Намерения региональных коллег подтвердил председатель правления Северо-Западной палаты недвижимости.

«В ближайшее время еще несколько саморегулируемых организаций будут созданы в разных городах России. СРО "Объединение агентств недвижимости", созданная в Петербурге, стала членом Северо-Западной палаты недвижимости», – отметил Павел Созинов.

При поддержке Правительства Санкт-Петербурга

## ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ

25-27 марта с 11.00 до 18.00

### Петербургский СКК

метро "Парк Победы"

☎ 050 **Y-EXPO.RU**

Оргкомитет: +7 (812) 320-24-57, 320-24-53

**ЯРМАРКА ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

**КОТТЕДЖИ И ЗАГОРОДНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО АЛЬТЕРНАТИВА ГОРОДУ**

**САЛОН ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

ЗАРЕГИСТРИРУЙСЯ на сайте [www.y-expo.ru](http://www.y-expo.ru) ПОЛУЧИ ДИСКОНТНУЮ КАРТУ на Ярмарке недвижимости

Генеральный партнер Ярмарки недвижимости: ЦС ЦДС

Банк-партнер Ярмарки недвижимости: СБЕРБАНК

Официальный спонсор Ярмарки недвижимости: TOP строительный холдинг

Стратегический партнер Ярмарки недвижимости: ИЗДАТЕЛЬСКИЙ ДОМ НЕДВИЖИМОСТИ ОБЪЕДИНЕНИЕ БКН.РУ ОБЪЕДИНЕНИЕ

Источников информации много...

проверенный – ОДИН

ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ

**Строительный** ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

## Редакционная подписка

Для держателей Золотой карты строителя, членов Союза строительных организаций Ленинградской области «ЛенОблСоюзСтрой», членов СРО НП «Строители Ленинградской области» и СРО НП «Проектировщики Северо-Запада» до 31.03.2011 стоимость льготных вариантов подписки на 6 месяцев:

«Праздничная» – скидка 5% – 1026 руб./1-2 экз.,  
«Топ-менеджмент» – скидка 10% – 972 руб./3-9 экз.,  
«Имиджевая» – скидка 15% – 918 руб./от 10 экз.

Отдел подписки:

380-09-74, 380-15-81, [www.asninfo.ru](http://www.asninfo.ru)

# Генпланы поселений: борьба за землю

**Василий Когаловский** / Три проекта генеральных планов трех поселений рассмотрел градостроительный совет Ленинградской области. Обсуждение этих документов показало: муниципалитеты и разработчики градостроительной документации сталкиваются с целым рядом серьезных проблем, препятствующих комплексному развитию территорий. ➔

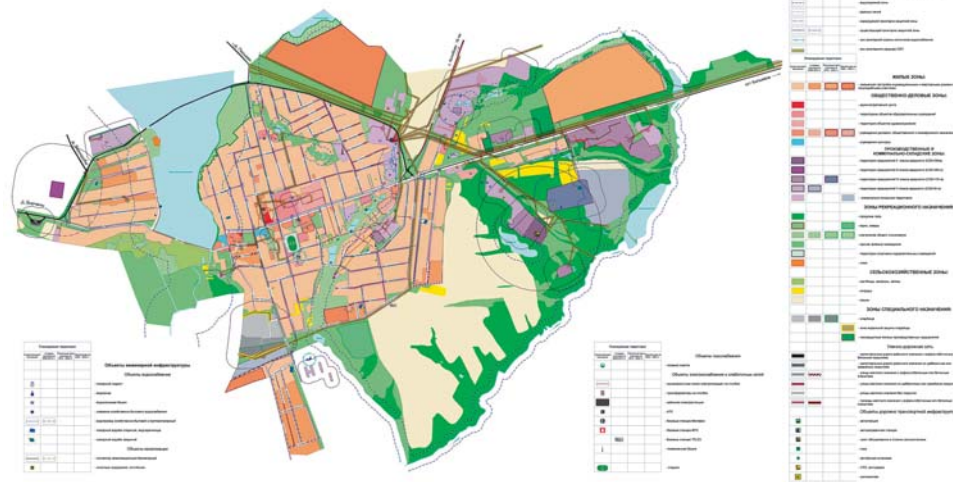
## Поселение с рекреационной судьбой

Генплан Куйвозовского сельского поселения (Всеволожский район) разрабатывали те же проектировщики, которые работали над схемой территориального планирования района. Это позволило более комплексно подойти к проблемам муниципалитета и увязать его нужды с задачами развития на районном уровне. Такая работа тем более необходима, что Куйвозовское поселение – одно из самых больших в районе и занимает более трети его площади, хотя доля населения невелика – 5,2% от общей численности жителей. Здесь почти нет промышленности, люди ездят на работу и учебу в Петербург. А в Куйвози встречным потоком едут дачники: в садоводствах и дачных партнерствах постоянно или в теплое время года живет, по разным оценкам, от 50 до 100–130 тыс. человек (при постоянном населении 11,5 тыс. человек). При этом только 8% земель находится в частной собственности, в муниципальной – 2%, зато 89% – в собственности федеральной. Почти половина территории – земли оборонного ведомства, много лесов. Конфликт интересов здесь очевиден.

Градостроителям пришлось непросто. «Впечатление таково, что многих населенных пунктов вообще не касалась рука проектировщика», – говорит главный архитектор проекта, сотрудница ОАО «НИИП-Градостроительства» Татьяна Варгина. Не были выделены даже отдельные зоны застройки, детальной планировкой до сих пор не занимался никто. Списка улиц в населенных пунктах не существует, состояние дорог оставляет желать лучшего: асфальт уложен только в бывших военных городках. Чтобы разобраться с планировочной чехардой, разработчикам генплана пришлось заняться дорожной сетью и спроектировать необходимые здесь местные дороги, а также найти точки размещения будущих объектов социального обслуживания. Именно сфера обслуживания, а не производство, должна стать экономической базой поселения, полагают проектировщики. Одной из таких точек призван стать горнолыжный центр.

Главной планировочной задачей в Куйвозовском поселении должно быть расширение населенных пунктов с сохранением рекреационных функций, присущих поселению. Это неизбежно потребует изменения категорийности земли на части территории. Уже сейчас 24 дома располагается на землях лесного фонда в Васкеловском парке-лесхозе, и жители сталкиваются с невозможностью купли-продажи недвижимого имущества. На лесных землях сооружены и канализационные сооружения; перенести их невозможно. А в Гарболове муниципалитет и военные спорят о том, кому из них принадлежит часть земель.

Кроме того, предстоит решить проблему дефицита электроэнергии из-за загруженности местных подстанций, а также заняться газификацией поселения. Проработка вопроса газификации с Леноблгазом уже ведется. Намечены строительство новой электроподстанции и реконструкция существующих.



## Как развязать кузьмоловский узел

Кузьмоловское городское поселение также сталкивается с острой нехваткой участков для перспективного развития. Кузьмолово с разных сторон зажатой транспортной магистралью, неиспользуемыми землями Министерства обороны и закрытой территорией – предприятием «Прикладная химия».

Разработчики градплана (ООО «Сигма Инвест») предложили два варианта развития муниципалитета с учетом относительно небольшого прироста численности его населения (с 10,5 тыс. человек в 2009 году до 12,9 тыс. в 2025-м). Первый не предполагает существенного изменения границ населенных пунктов. Однако в этом случае

строительного совета сочли такое предложение неприемлемым: движение по железнодорожной магистрали будет расти и приведет к большим пробкам. Разработчикам предложено найти решение для строительства путепровода в условиях ограниченной территории. Градсовет не согласился с предложением о строительстве путепровода севернее Кузьмолова, так как такое решение технически слишком сложно.

В любом случае пока ни поселение, ни проектировщики не наладили контактов с Министерством обороны и с Леноблкомимуществом, и потому перспектива расширения территорий населенных пунктов – дело небыстрое.

Пока же приходится решать проблему с двумя деревнями, которые в свое время

## Органы местного самоуправления стали более ответственно подходить к подготовке градостроительной документации

предстоит уплотнение застройки без решения проблемы с транспортным потоком и трудоустройством жителей (кузьмоловцы также в основном работают за пределами поселения). Второй вариант связан с изъятием части оборонных земель в восточной части городского поселения. На этих землях сейчас лес, болото и незаконно устроенные огороды жителей. Тогда удастся развернуть строительство новых жилых кварталов и сформировать общественно-деловой центр на севере муниципальной территории и производственный – на юге.

Создание новых 1400 рабочих мест не решит полностью проблемы с маятниковой миграцией, но сгладит ее остроту. Запланировано и строительство новой региональной объездной дороги, однако пока неясно, как именно она может пойти, так как предложенное дорожниками направление от КАД в месте ее стыка с Пискаревским проспектом может дать еще больший рост транспортной нагрузки на поселение. Одним из спорных моментов оказалась также планируемая развязка в месте пересечения железнодорожной магистрали. Проектировщики предложили оставить здесь существующий переезд, однако члены градо-

были причислены к соседнему Токсовскому поселению, хотя исторически связаны с Кузьмоловским. Ситуация усугубляется тем, что в списке населенных пунктов этих деревень уже нет, по данным кадастра они считаются садоводствами. «Таких сложностей с границами во Всеволожском районе много», – подчеркнула Татьяна Варгина.

Генеральные планы двух этих поселений Всеволожского района одобрены с учетом замечаний и поправок, а также с предупреждением со стороны членов градостроительного совета о неизбежной борьбе за землю с военным министерством.

## Промзона на курорте

Сложнее проходило на заседании градостроительного совета обсуждение генерального плана Вырицкого городского поселения. Его проект, разработанный ООО «ЭНКО», вызвал целый ряд замечаний. Разработчики поставили целью построить в Вырице новые магистральные улицы и дороги, чтобы связать разные части чрезвычайно растянутого поселения в одно целое.

Однако, согласно этому документу, территориальные ресурсы развития здесь исчерпаны, поэтому Вырицу ради нового строительства придется расширять за счет земель сельхозназначения и лесного фонда. Члены градсовета с таким подходом не согласились, как и с предложением об изменении границ поселения, в результате которого оно получит часть территории соседних поселений для обустройства кладбища. Районная администрация также сочла изменение границы ошибочным шагом – ее представители заявили, что расширить кладбище можно и без перекройки административных пределов. Проектировщики высказали намерение сохранить предприятия на берегу реки в центре Вырицы и создать новую промзону на лесных землях. Но архитекторы не согласились с их доводами, к тому же юридически добиться перевода лесных земель в земли промышленности почти невозможно.

Председатель комитета по архитектуре и градостроительству Евгений Домрачев заявил, что по итогам рассмотрения проекта вырицкого генплана «вопросов больше, чем ответов»; принятие документа в его нынешнем виде означало бы процедурные сложности по согласованию новых границ. А потому до решения этих проблем представлять проект генплана в областное правительство нельзя. «Для чего огромному рыхлому населенному пункту дополнительная территория – для удовлетворения нужд населения или для того, чтобы продать землю на аукцион?» – спросил главный архитектор. Но, по понятным причинам, ответа не получил. Генплан Вырицкого поселения предстоит доработать, только после этого он может быть рассмотрен на областном уровне.

На следующем заседании градостроительного совета были отклонены и направлены на доработку проекты генеральных планов Подпорожского и Высоцкого городских и Шугозерского сельского поселений.

Однако Евгений Домрачев отметил, что органы местного самоуправления стали более ответственно подходить к подготовке градостроительной документации. Ее качество в последние 2–3 года заметно возросло. Примером слаженной работы проектировщиков он назвал разработку схемы территориального планирования Лодейнопольского района. За год со времени конкурса на подготовку документов схема была разработана, рассмотрена градсоветом и утверждена с учетом устраненных замечаний.

На сегодняшний день в Ленинградской области утверждена схема территориального планирования Гатчинского района, согласованы схемы Лодейнопольского и Тосненского районов, еще 15 таких документов дорабатываются. Созданием генеральных планов занялось большинство поселений региона, однако установленные законом сроки на выполнение этой работы истекут к концу года.

А в марте комитет по архитектуре и градостроительству представит на утверждение Региональные нормативы градостроительного проектирования Ленинградской области.

# Дмитрий Пуляевский: «Глаза боятся, а руки делают»

**Василий Коголовский** / В Ленинградской области есть муниципалитеты, которым удается успешно модернизировать свое коммунальное хозяйство. Один из них – Сосновоборский городской округ. Об опыте, наработанном этим муниципалитетом, мы беседуем с главой администрации Дмитрием Пуляевским. ➔

**– Какие меры по перестройке коммунальной инфраструктуры у вас намечены на ближайшие годы, что делается сейчас?**

– Действительно, мы давно работаем над модернизацией коммунальной инфраструктуры. Одной из первых задач была реконструкция Водоканала: в центре атомного города находилось большое хлорное хозяйство, несколько десятков тонн хлора. Это было совершенно неуместно. Мы преобразовали технологию обработки сточных вод, убрали хлор из города и полностью перешли на ультрафиолетовое облучение сточных вод. Это нас обнадежило: глаза боятся, а руки делают.

Мы уже несколько лет модернизируем Водоканал. Последние годы занимаемся этим совместно с Министерством окружающей среды Финляндии на их деньги, деньги грантов, привлеченные средства. Нам очень помогло правительство Ленинградской области (как и в первом проекте с ультрафиолетом) – сейчас работаем и с областными деньгами. А в этом году мы впервые смогли привлечь в международный проект средства Минрегионразвития.

**– Удастся ли совмещать российские нормы с европейскими?**

– Все не так просто: трудно соотнести наше и их законодательство в части конкурсного отбора, закупки оборудования. Ведь и у них, и у нас деньги бюджетные. Даже когда мы с российскими бюджетными деньгами, приходится решать множество проблем, а здесь надо провести дополнительные процедуры. Случается, что конкурсная комиссия состоит наполовину из финнов, наполовину из наших представителей, и каждый ведет документацию на своем языке.

Когда мы завершим работу с Водоканалом, все электродвигатели у нас будут полностью переведены на частотное регулирование (сейчас это сделано примерно на 60-70 процентов). Мы уже в два раза уменьшили энергоемкость нашего Водоканала на единицу продукции, и, думаю, еще раза в полтора уменьшим. У нас появится абсолютно новое оборудование по обработке стоков.

Мы заменим все, что касается наших канализационных насосных станций, находящихся на территории города, и создадим резервы в объеме по крайней мере 20-30 процентов, чтобы в городе можно было вести дальнейшее строительство.

Такие же работы ведутся на нашем муниципальном теплоснабжающем предприятии, так называемой городской котельной. Мы разработали программу его модернизации. Предполагаем внедрить инвестиционные программы и по Водоканалу, и по нашему муниципальному теплоснаб-



жающему предприятию. Именно на базе этих программ мы будем работать следующие несколько лет.

**– Откуда берутся деньги на эту работу?**

– Хотя программа является муниципальной, нам удалось заинтересовать федеральные и областные органы власти, мы смогли рассчитывать на софинансирование с их стороны. Население города также примет участие в программе через инвестиционные надбавки к тарифу. Они вводятся впервые, до сих пор у нас таких надбавок не было.

**– Вы сотрудничаете с Фондом содействия реформированию ЖКХ?**

– Мы несколько лет присматривались к тому, как нам поработать с населением в части создания товарищества собственников жилья. У нас население несколько отличается от других муниципальных образований (в самом хорошем смысле). Если переводить это в слова, то отношение таково: «У нас есть местные органы власти – пусть они и работают, нас все устраивает, а если есть претензии, вопросы – тоже пусть работает местная власть. Зачем нам ТСЖ?» Этот барьер мы преодолевали года два. Теперь мы через него перешли, поставив задачу не потерять 2010 год и обязательно получить по 185-му закону деньги на город. Мы поработали с населением, создали ТСЖ – и впервые получили деньги, в целом на город около 100 миллионов. Сейчас депутаты контролируют, чтобы этот первый блин не был комом. Надеемся продолжить эту работу и в последующие годы.

Мы очень ждем информации, когда и как можно будет подключиться к работам по реконструкции муниципальной инфраструктуры. Хотя город наш доволь-

но молодой (ему исполнилось 37 лет), мы понимаем, что инфраструктура тридцатисорокалетняя требует практически тех же вложений, что и в «пожилых» городах. Особенно с учетом потребности в создании условий для массового жилищного строительства, с необходимостью жилья для строителей и будущего эксплуатационного персонала строящихся атомных блоков. Наш муниципалитет опережающим порядком подготовил выделение земли. Однако «узким местом» остается инфраструктура. Если мы найдем возможность использовать деньги на модернизацию коммунальной инфраструктуры, то сможем создать условия, чтобы застройщик (Росатом) построил доступное, недорогое жилье для будущего персонала строящейся атомной станции. Это около 5 тысяч работников, то есть более 15 тысяч человек с членами семей. Для постройки сетей под такое количество жилья муниципальных возможностей не хватает (это несколько годовых бюджетов), поэтому мы рассчитываем на федеральные деньги.

**– У Соснового Бора есть и своя, независимая от фонда, программа капремонта жилья...**

– К капитальным ремонтам многоквартирных домов мы приступили еще до создания федерального фонда и разработали городскую программу их проведения, реализуемую на муниципальные деньги. Мы идем двумя параллельными колоннами: на одной написано «185-й закон», а на другой – «муниципальный бюджет, капитальный

ремонт». То есть мы готовились к тому, чтобы, если не получится получить федеральные деньги на условиях 185-го закона, использовать муниципальные средства. Мы аккумулировали наши бюджетные деньги (в первую очередь это плата за наем, которая составляет несколько десятков миллионов рублей в год) и создали отдельный фонд.

**– Какую часть необходимого удалось сделать за эти несколько лет?**

– Пока небольшую. Когда мы начинали работу, подсчитали, что нам нужно более трех миллиардов рублей, чтобы сделать 100 процентов капремонта, необходимого на тот день. За эти два года мы вложили около 150-200 миллионов рублей. Мы понимаем, что с такой скоростью нам нужно работать 20 лет. Но мы не отчаиваемся: мы понимаем, что тут лиха беда начало. В свое время так же начинали ремонтировать дороги: когда мы оценили, сколько нужно денег, чтобы отремонтировать все муниципальные дороги, у нас волосы встали дыбом. И тем не менее мы это начали. На сегодняшний день отремонтировано около 80 процентов муниципальных дорог. Причем принцип у нас один: невзирая на возможную принадлежность в имущественном смысле, мы все дороги приняли как муниципальные и ведем реконструкцию и магистральных дорог, и улиц, и внутриквартальных проездов, и тех дорог, что подходят к самому дому. С такой же скоростью нам нужно работать еще года два. Мы вложили уже более 350 миллионов рублей – федеральных, областных и местных средств. Это нас в свое время обнадежило, и мы занялись работой по планированию капремонта жилья.

**– Кто у вас работает на капремонтах, на дорогах: местные компании, областные – или пришлые тоже?**

– Теперь все управляющие компании, через которые ведется основной объем работ, – местные. Мы пережили период, когда к нам в город пришли две или три компании из Петербурга. Год-полтора мы с ними поработали, но поняли, что получается неоптимально, по русской поговорке: баня, а через дорогу раздевалка. Они ушли сами, и мы остались только со своими управляющими компаниями. У нас пять частных управляющих компаний по жилью и одна муниципальная. Муниципальную держим всеми силами на плаву, ее работа стимулирует частные компании. Мы показываем: если вы будете не в ту сторону идти, у нас есть на кого вас заменить, причем

## Хотя программа является муниципальной, нам удалось заинтересовать федеральные и областные органы власти

ремонт». То есть мы готовились к тому, чтобы, если не получится получить федеральные деньги на условиях 185-го закона, использовать муниципальные средства. Мы аккумулировали наши бюджетные деньги (в первую очередь это плата за наем, которая составляет несколько десятков миллионов рублей в год) и создали отдельный фонд.

Конечно, эти суммы в разы меньше, чем те средства, которые мы получили по федеральным программам, но нельзя было терять время. В идеологическом плане это очень важно: 185-й закон не вечен, он будет меняться. Поэтому мы создавали механизм, который работал бы при любых внешних условиях, и положительных, и отрицательных. Для этого мы и создали свою муниципальную программу капремонтов со своими условиями: они довольно хорошо сочетаются с феде-

в любую секунду. А во-вторых, это спасательный круг: когда кто-то не справляется, уходит управляющая компания, жилой фонд не становится заложником. Иногда управляющая компания говорит: «Если вы с нами не будете договариваться, мы все бросим и уйдем – посмотрим, как вы начнете здесь кувыряться». А мы отвечаем: «Не начнем, у нас есть муниципальная компания, мы в любую секунду, и даже без конкурса, ее поставим». У нас такие процессы были, и были разговоры с прокурором. Но это муниципальная компания, она у нас полностью под контролем. Такой ответ прокурора удовлетворяет. Это позволяет нам несколько более прагматично работать с частными компаниями. А они уже нанимают подрядчиков на проведение капитального ремонта и ремонтируют находящийся в их управлении жилой фонд.

## Энергоаудит + энергосервис = ЭКОНОМИЯ

### Обязанность экономить

Со вступлением в силу федерального закона об энергосбережении у предприятий появилась обязанность разработать и утвердить свои программы энергосбережения на срок 3–5 лет, сказал заместитель председателя областного комитета по тарифам и ценовой политике Андрей Бондарчук. Такие программы должны быть представлены комитету в том числе для утверждения тарифов.

Они разрабатываются и сегодня, но часто не соотносятся с инвестпрограммами. Не совпадают не только запланированные мероприятия, но и затраты на них и даже источники финансирования. Комитет по тарифам возвращает такие документы на доработку. Недавно комитет рассматривал программу по снижению потерь, представленную областной управляющей электросетевой компанией (ЛОЭСК). Однако выяснилось, что эффект будет мало соизмерим с затратами, срок окупаемости окажется слишком большим. Комитет предложил сетевикам доработать документ.

Инвестиционные программы должны включать в себя реконструкцию или строительство новых источников электро- и теплоснабжения: во многих случаях, по словам Андрея Бондарчука, это позволяет снизить стоимость производства этих ресурсов на 40-50%. Регулирующие органы предлагают фиксировать существующий для данной организации тариф на срок окупаемости, чтобы предприятие имело источник возврата инвестиций. Однако привлечь инвесторов возможно не всегда: они считают такие проекты слишком мелкими. Результатом оказывается высокая дифференциация тарифов, иногда различающихся в несколько раз даже в соседних муниципалитетах.

В регионе создан – и заработал – Центр энергосбережения. Среди его задач – выявление предприятий, не имеющих программ энергосбережения. Но штрафы пока относительно невелики.

**Василий Когаловский** / Первоочередным шагом по внедрению в бюджетной сфере Ленинградской области мер по энергосбережению, энергоаудиту и энергосервису был посвящен семинар, который организовали Торгово-промышленная палата региона и некоммерческое партнерство «Энергоаудит Северо-Запада».

### Как стимулировать сбережение

Заместитель директора ГУ «Центр энергосбережения и повышения энергетической эффективности Ленинградской области» Владимир Морозов напомнил: в федеральной программе по энергоэффективности впервые прописаны стимулирующие механизмы и условия господдержки. Федеральный бюджет готов выделить на эти цели до 500 млн рублей (реально, судя по данным сотрудников Российского энергетического агентства, бюджетные организации получают от 200 млн до 300 млн рублей).

Ленинградская область, со своей стороны, готова стимулировать организации путем возвращения им из бюджета части средств, потраченных на энергосбережение, – постановление регионального правительства об этом принято в прошлом году. «Хотя все бюджетные учреждения уже к началу 2011 года следовало оснастить приборами учета, однако справиться с этой задачей не удалось, – пояснил эксперт, – но степень оснащенности приборами учета уже достаточно высока: более 70 процентов по областным организациям и 68 процентов по муниципальным. Эту работу мы планируем вскоре закончить». Однако оснащение счетчиками потребует около 50 млн рублей из бюджета применительно к областным организациям и 430 млн рублей применительно к муниципальным. Период окупаемости приборов учета – 2–3 года, тогда как утепление ограждающих конструкций зданий окупается за 5–6, а замена стандартных оконных рам на стеклопакеты – за 10 лет.

### Саморегулируемый аудит

Деятельность по проведению энергетических обследований вправе осуществлять только лица, являющиеся членами саморегулируемых организаций в области энергетического обследования. При поддержке руководства Ленобласти в Ленобласти зарегистрировано некоммерческое партнерство «Энергоаудит Северо-Запада», которое в ближайшее время получит статус саморегулируемой организации, сообщила исполнительный директор партнерства Надежда Мякова.

«Мне кажется, что мы находимся в начале большого интересного пути, и очень важно не допустить ошибок и создать команду профессионалов, – сказала она. – В партнерство уже вступили 10 организаций, остальные на стадии подготовки. В конце февраля мы планируем полностью сформировать состав из 28-30 членов, чтобы отправить документы в Минэнерго на регистрацию саморегулируемой организации. Мы ожидаем, что в конце марта – начале апреля она уже будет зарегистрирована».

Законом предусмотрены некоторые требования к участникам партнерства. Каждая входящая в него организация должна обучить четырех сотрудников в области энергоаудита.

### интервью

**Надежда Мякова, исполнительный директор некоммерческого партнерства «Энергоаудит Северо-Запада»**

– На каком этапе становления сейчас находится партнерство, каковы его ближайшие шаги?

– В данный момент партнерство – в стадии подготовки документов для получения статуса СРО. Мы ожидаем документов от наших партнеров, они будут отправлены в Минэнерго для получения этого статуса.

– Каким вы намечаете сотрудничество со строительными СРО? Предполагается ли сотрудничество со «Строителями Ленобласти»,

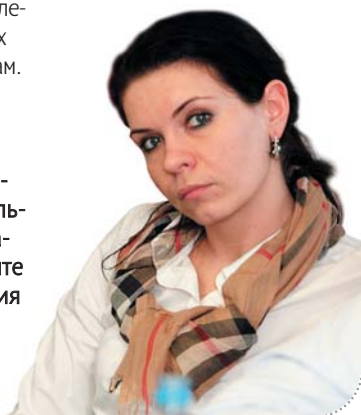
**«Проектировщиками Северо-Запада»?**

– Мы активно работаем со СРО «Строители Ленинградской области», его руководителем Владимиром Кобзаренко. Каждое новое здание и сооружение уже в ходе строительства должно получить энергетический паспорт и пройти энергетическое обследование. И строители своих партнеров направляют к нам.

– Сейчас идет речь еще о создании региональной структуры по Северо-Западу, объединяющей несколько саморегулируемых организаций. Какими вы видите механизмы взаимодействия различных СРО?

– Нам есть что решать совместно. До сих пор неяс-

но, как должен использоваться компенсационный фонд, как будут производиться выплаты из него. Я думаю, мы – представители всех СРО – будем собираться вместе и обсуждать наиболее важные вопросы и документы, планировать совместную работу.



## С 14 по 16 апреля 2011 года состоится XVI Международная научно-техническая конференция «ТЕПЛОЭНЕРГЕТИКА XXI ВЕКА»

В рамках конференции будут рассмотрены актуальные вопросы энергетики.

### Особое внимание предполагается уделить двум направлениям:

- ✓ энергонезависимость котельных;
- ✓ методы и оборудование для утилизации углеродосодержащих бытовых и промышленных отходов.

По традиции конференция будет проводиться в живописном уголке Подмосковья – пансионате «Юность».

Участникам конференции предоставляется возможность выступить с докладами, сообщениями, рекламными материалами, установить деловые и творческие контакты с широким кругом отечественных и зарубежных теплоэнергетических фирм, обменяться полезной информацией.

Также участников конференции ожидает обширная деловая, экскурсионная и культурная программа.

Участие в мероприятии такого масштаба имеет большое значение в установлении деловых и партнерских взаимоотношений и способствует последующему развитию вашего бизнеса.

### По всем вопросам участия в конференции обращаться в Оргкомитет:

- ✓ председатель Оргкомитета – президент РОО КТЭ «Флогистон» Ширяев Руслан Яковлевич;
- ✓ заместитель председателя Оргкомитета – Бобренков Вячеслав Викторович.

Контактные телефоны: (495) 959-26-47, 959-27-38, 8 (916) 673-77-08

**Ждем ваших заявок на участие в конференции!**





«Что дала вашей работе оставленная в прошлом военная специальность? Как сказывается сегодня на вашей профессиональной деятельности опыт военной службы?» – спросили мы представителей сильного пола. А представительниц слабого попросили рассказать, легко ли женщине быть руководителем в традиционно мужской строительной отрасли.



**Владимир Юрчик, советник генерального директора, директор по развитию ГК «Акрос»:**

– Опыт кадрового военного дал мне, во-первых, организованность, во-вторых – умение выделить главную задачу, в-третьих – умение поставить эту задачу подчиненным, в-четвертых – умение находить контакт с людьми. Поэтому стиль работы «человека в погонах» отличается исполнительностью и организованностью. И результат налицо.



**Михаил Трегубович, начальник Первого отдела ОАО «Трест геодезических работ и инженерных изысканий»:**

– Военная и гражданская карьера в моей биографии связаны напрямую: я работаю по тому же профилю, что и в вооруженных силах. Там я занимался определенной работой – здесь у меня нечто похожее. Это дает большой опыт. Но в вооруженных силах приходилось за маленькую зарплату работать за пятерых. А здесь – нормальная работа, без нервотрепки. К тому же в армии новый жизненный опыт, ценные человеческие качества приобрести нельзя – скорее, можно их потерять. Поэтому я ушел в отставку в 46 лет.

Для профессионального развития служба в вооруженных силах, конечно, дала много. Но не срочная служба. После университета я пошел в ВС, а потом – в военное училище. Учеба там была важным этапом в жизни. После этого мы с головой окунулись в работу. Нас, что называется, бросили под танк: когда в одиночку выполняешь работу за несколько человек (один в долгосрочном отпуске, другой в Египте, третий в Афганистане) – тяжело было...

## Листая календарь

**Василий Коголовский /** Очередной номер газеты выходит между двумя «красными днями календаря», которые традиционно считаются мужским и женским праздниками. Мы предложили нашим собеседникам ответить на простые вопросы, которые связаны с гендерными ролями в современной строительной отрасли. ➔



**Леонид Тарараксин, первый заместитель генерального директора, технический директор ОАО «ЛОЭСК»:**

– Я три года служил на флоте – начал матросом, а закончил старшиной. Служба сделала меня человеком, я повзрослел так, как не повзрослел до того за 18 лет. Она дала такие качества, как организованность и умение командовать. Я был старшиной роты всей лодки, у меня в подчинении оказалось 40 человек. Так выработывался командный голос, выработывалось умение принимать решения – и командовать. С тех пор прошло почти 30 лет. Служба была важным жизненным опытом, школой взросления: из мальчика сделали мужчину в настоящем смысле этого слова. Я научился принимать решения и брать на себя ответственность, это действительно так. Ее приходится брать на себя и сегодня.



**Валентина Меньшикова, генеральный директор ООО «ИнвестСтрой»:**

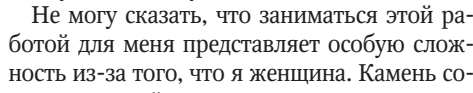
– Я чувствую себя очень комфортно среди мужского коллектива. В основном мои сотрудники – бывшие военные или те, кто служил в армии, поэтому они имеют понятие о дисциплине. И мне с ними хорошо работать. Кое-что и я перенимаю от них. У нас жесткая дисциплина. Пьянства на работе в нашей компании практически не бывает – это для нас ЧП. Мы с уважением относимся друг к другу. Они со мной замечательно держат себя, всегда находятся в определенных рамках и в своих действиях, и во внешних проявлениях. Я работаю в строительстве много лет, и мне в этой сфере легко. В женском коллективе работать труднее: там слезы и вечные выясне-

ния отношений, а здесь все четко и понятно, два раза повторять не приходится.



**Елена Рожнова, директор компании ООО «Нэнси»:**

– Я занимаюсь этой работой уже 20 лет, столько же исполняется в этом году нашей компании. Мы прошли путь от маленькой фирмы, которая выполняла совсем небольшие объемы работ и имела дело с российским камнем, до компании, ставшей одним из самых крупных на Северо-Западе поставщиков гранита, мрамора, других материалов со всего мира. Вместе с ростом компании росли и мои профессиональные навыки, в том числе опыт управления. Поэтому здесь я ощущаю себя на своем месте. Не могу сказать, что заниматься этой работой для меня представляет особую сложность из-за того, что я женщина. Камень создан природой, и потому здесь принимается много решений эмоциональных, творческих, получается очень красивая, своеобразная продукция. Этим очень интересно заниматься, у меня красивое дело, красивый род деятельности. Там, где нужны мужские профессиональные качества, мы привлекаем специалистов, технологов, начальников производства. А подбор камня, работа с архитекторами связаны именно с женскими качествами.



Я умею менять роли, давно научилась этому: дома я мама, любимая женщина, а на работе – руководитель. В канун 8 Марта я принимаю поздравления на работе от коллег (так повелось еще со школы, когда мальчики поздравляли девочек), но и в этот день занимаюсь своей работой, как обычно.



**Регина Егорова, генеральный директор ООО «КиришСтройСервис»:**

– Мне очень нравится моя работа. Отношения с подчиненными-мужчинами строятся легко, проблем не бывает.

На работе я чувствую себя сотрудником и управленцем, а как женщина проявляюсь в другом обществе и играю там иную роль.

Я умею менять роли, давно научилась этому: дома я мама, любимая женщина, а на работе – руководитель.

В канун 8 Марта я принимаю поздравления на работе от коллег (так повелось еще со школы, когда мальчики поздравляли девочек), но и в этот день занимаюсь своей работой, как обычно.



**Ольга Ломова, генеральный директор ООО «ЦИНИНС»:**

– То, чем мы занимаемся в строительстве, – сметное дело – это именно женское занятие; оно всегда было уделом женщины. Круг профессионального общения в строительстве тоже получается разным. Особенно по нашей специальности, в которой работает много женщин.

А быть женщиной-руководителем, конечно, тяжело. Но как-то один высокопоставленный чиновник нашей Ленинградской области сказал мне: «Будьте проще, и люди к вам потянутся». Стараюсь следовать этому совету, идти навстречу людям. Вникать в их положение. Это и для дела очень важно, потому что, когда возникает недопонимание при подаче информации, бывает сложно разобраться, что нужно сделать для выполнения работы качественно и в срок. И вообще бывают нюансы, которые проще решаются не в официальном, а в личном общении. Проще общаться друг с другом на общедоступном языке. К тому же приходится иметь дело и с людьми высокого ранга – главами администраций и муниципалитетов. Отношения складываются по-разному, но, как правило, все получается. Я думаю, они относятся ко мне как к женщине, но ценят меня как руководителя. Такого панибратства, как между руководителями-мужчинами, со мной не бывает. Я могу быть и жесткой. Я умею говорить «нет», но всегда хочется войти в положение человека...



## Кому нужен загород?

Приобретение коттеджей и участков в пригородах остается делом весьма малой части петербуржцев. Тем не менее загородный рынок никуда не делся. Эта ситуация стала предметом обсуждения на выставке-семинаре «Жилищный проект», организованной ГК «Бюллетень недвижимости», – в рамках конференции для профессионалов. ➔

### Узок круг этих покупателей...

Чтобы разобраться, кто и почему покупает загородное жилье, нужно прежде всего выяснить, кто приобретает жилье вообще, много ли таких людей.

«Доля платежеспособных покупателей по России – 3-4 процента. Я полагаю, что эта цифра завышена, – сказал журналист и исследователь рынка недвижимости Дмитрий Синочкин. – В Петербурге за 2010 год продано 34 тысячи квартир, а на вторичном рынке совершено 50 тысяч сделок за год. В совокупности это около 85 тысяч сделок с жильем. Доля покупателей в общем населении города составляет от 2 до 4 процентов, как и в Москве». Это те же 85 тысяч семей, суммарный доход которых составляет от 80 тыс. рублей в месяц. Они и готовы воспользоваться ипотекой. Следовательно, улучшение жилищных условий – удел немногих.

Выяснить, какая часть покупателей готова к приобретению на загородном рынке, социологи неспособны: этот процент ничтожно мал и находится в пределах статистической погрешности (если, конечно, оставить за скобками сделки с домами и участками в садоводствах). При этом считают престижным иметь хороший загородный дом 22% опрошенных. Четыре года назад таких было 12%.

Оценить этот рынок трудно и потому, что он включает в себя как минимум два формата. Первый – это пригородный пояс, где частный дом с участком часто покупается как альтернатива городскому жилью. Примерами девелоперских проектов здесь



Фото: Владимир Тилес

могут служить «Новая Ижора» и таунхаусы компании «Старт-девелопмент» в Тайцах по 2,5 млн рублей. Второй формат – сезонное загородное жилье на большем удалении от Петербурга.

Под Петербургом около 12,5 тыс. коттеджей и участков, а в течение 2010 года заключено около 4 тыс. сделок, из которых около 2,5 тыс. приходится на участки. Показатель ликвидности, по подсчетам компании Knight Frank, таков: приобретается 6-7% общего объема предложения в квартал. А данные Ассоциации риэлторов (учитывающие около 15% рынка) показывают: продана примерно десятая часть выставленного на рынке.

### От средних до успешных

Тем не менее объем предложения на загородном рынке растет гораздо быстрее, чем появляются новые покупатели. Более того, есть проекты, которые хорошо продаются. Более 30% проданных загородных домов имели площадь от 100 до 150 кв. м и еще 30% – до 250 кв. м. Таким образом, более половины рынка относится сегодня к домам, которые по московской мерке считаются не слишком большими, но Питер не Москва.

Большинство девелоперов «дрейфует по рынку» со средней скоростью две сделки в месяц, но есть проекты, обеспечивающие

и по десятку таких сделок. Все они отличаются одной особенностью: предлагаемое в таких поселках жилье принадлежит к нижней части своего сегмента (независимо от того, к какому именно сегменту относится). «Проект "Кантеле" в Репине – это таунхаусы, неизвестная большинству покупателей технология Durisol, – но люди покупают, потому что ничего другого за 5,5 миллионов рублей в Репине они не найдут, – рассказывал на конференции эксперт. – Проект "Новые дубки" в Лемболове представляет собой просто участки в чистом поле, но есть ясность с инфраструктурой, адекватная цена, и продажи идут. В "Охтинском парке" "Пул-экспресса" нижняя граница цены домовладения – 7-8 миллионов рублей. В месяц получается 6-10 продаж. А есть компания, у которой на четыре проекта ни одной сделки за год. Рынок расслаивается».

Потенциальные покупатели, которые смотрят на загородное жилье как на альтернативу городскому, остаются на этом рынке. Но они стали придирчивы и оценивают уже не метраж, а качество жизни, включая и наличие магазинов, и близость к школе... Рынок в пригородах стал жестче, но его характер, несмотря на кризис, принципиально не изменился, а продавцы уделяют больше внимания покупателям и их потребностям: предложение явно выше спроса, и все же «адекватные предложения находят своего покупателя».

В рамках мероприятий «Жилищного проекта» газета «Строительный Еженедельник» – главное отраслевое издание строительного комплекса Петербурга и Ленинградской области – совместно с НП «Северо-Западная палата недвижимости» провели пресс-клуб «Итоги работы строительного комплекса региона в 2010 году. В поисках новых схем финансирования инвестиционно-строительной деятельности». В ходе дискуссии, в которой приняли участие представители органов власти, руководители общественных объединений и директора крупных строительных, риэлторских и страховых компаний, были обсуждены результаты деятельности в 2010 году и определены перспективы на 2011 год.

## За квартирой – через вуз

**Покупатель жилья в Петербурге и прилегающих к нему районах Ленинградской области – вовсе не та фигура, которую многие представляют в своем воображении. Социологи установили: основную массу составляют собственники составляющие люди с высшим образованием, а часто – и с двумя высшими. Об этом рассказывает руководитель отдела социологических исследований Аналитического консалтингового центра «Миэль» Никита Чулочников, исследовавший портрет ипотечного заемщика в двух столицах.**

– Жилье покупают люди с двумя высшими образованиями – это чисто петербургская картина?

– Да. Если мы говорим о заемщиках, получивших кредиты в петербургских банках (независимо от того, является ли

банк чисто коммерческим или у него высок уровень государственного капитала), доля людей с двумя высшими образованиями или ученой степенью составляет от 5 до 15 процентов. Доля лиц с одним высшим образованием достигает 75 процентов. В Москве среди заемщиков, получивших кредиты в государственных банках, преобладают люди с одним высшим образованием, но лиц с двумя высшими образованиями там нет. В Петербурге вообще очень высок образовательный потенциал специалистов, которым необходимо приобретение жилья с помощью ипотеки.

– Чем объясняются эти цифры?

– Тем, что в Петербурге и его пригородах гораздо острее жилищная проблема и в ее решении заинтересована не только массовая категория специалистов, но и руководи-

тели среднего и высшего звена. Кроме того, вообще образовательный потенциал специалистов в Петербурге очень высок сам по себе. В Москве больше приезжих из других регионов и стран, и поэтому средний уровень образования там ниже. В Петербурге мы говорим прежде всего о внутреннем спросе со стороны самих горожан, образовательный потенциал которых в среднем выше.

– На людей с высшим образованием, тем более с двумя высшими, часто смотрят как на бюджетников, у которых нет денег на приобретение жилья.

– Я бы не стал связывать высокое образование с неременной принадлежностью к бюджетной сфере. Наоборот, для устойчивости в современной жизни при работе в крупной коммерческой компании нали-

чие двух высших образований и ученой степени уже является стандартом. Это связано с более высоким уровнем профессиональной мобильности, когда человек работает на стыке нескольких специальностей и решает круг задач, выходящий за рамки одной профессии. Нормально, когда руководитель среднего или высшего уровня имеет несколько образований, то есть прошел многоуровневую подготовку в разные периоды жизни. Часто случается, что люди, которым под 40 лет (а обычный возраст заемщика – от 30 до 40 лет), получали первое образование в советское или первое постсоветское время, и оно оказалось абсолютно не востребованным на рынке. Поэтому многие переучивались и получали второе, а некоторые и третье образование для того, чтобы более соответствовать сложившейся экономической ситуации.

– Возможно, вы прослеживали и профессиональный срез –

в каких сферах заняты заемщики?

– Число ипотечных кредитов пока не таково, чтобы мы могли составить срез профессиональной и социальной структуры в деталях. В любом случае, в коммерческие банки более охотно обращаются люди, которые работают в крупных компаниях и корпорациях и имеют разные источники и виды доходов. В этих банках к таким заемщикам подходят более гибко. И кроме стандартной системы оценки и классификации заемщика используют внутренние системы оценки. Сравнивают, например, не только формальные количественные показатели (общий трудовой стаж, время трудовой деятельности, в том числе на последнем месте работы) человека, но смотрят также, насколько уровень его зарплаты отличается от среднерыночного для данной профессии, насколько его должность соответствует образованию. Система оценки глубже, потому что заемщики имеют более сложную биогра-

фию, и нужно понять, смогут ли они возратить кредиты в полном объеме в срок.

– Какое жилье покупают образованные люди? Есть ли отличие в подходах от остальных заемщиков?

– Конечно, бюджет покупки у них больше, хотя они покупают жилье разных классов. Многие зависят от стратегии, которую выбирает заемщик, к тому же часто речь идет не о первом жилье, а об улучшении жилищных условий. Такие приобретения делаются с разной целью, но в любом случае это жилье более высокого класса и большей площади, чем квартиры экономкласса. В этом исследовании мы не выделяли типологию жилья, потому что ипотечных кредитов пока немного, надо подождать, пока их станет больше.

– Немного – это сколько?

– Для конкретного банка число таких сделок исчисляется десятками, возможно, сотнями. Этого пока недостаточно.



## Классика изысканий — великому городу

Трест геодезических работ  
и инженерных изысканий  
Основан 22 февраля 1944 года

### Геодезические работы

- Геодезическая разбивка проектов красных линий, границ землепользования, осей зданий, сооружений и их элементов
- Геодезический контроль плано-высотного положения фундаментов строящихся зданий и сооружений
- Наблюдения за деформациями зданий, сооружений и их элементов
- Исполнительные съемки построенных и реконструированных объектов

### Инженерно-геологические изыскания

- Бурение инженерно-геологических скважин глубиной до 150 метров
- Составление технических отчетов и заключений об инженерно-геологических условиях участков проектируемого строительства
- Определение показателей физико-механических свойств грунтов полевыми и лабораторными методами
- Прогнозирование несущей способности свай по данным статического зондирования грунтов

*Поздравляем  
с Днем работников  
геодезии и картографии!  
Желаем успехов  
и новых побед!*

### Наземное лазерное сканирование

- Инженерные изыскания методом лазерного сканирования с последующим созданием трехмерных цифровых моделей местности и объектов
- Оперативное выполнение панорамной съемки для определения видимости с различных точек наблюдения проектируемых зданий и сооружений (по «высотным ограничениям»)

### Крупномасштабные топографические съемки

- Создание цифровых (электронных) планов и карт масштабов 1:200 – 1:10000
- Комплекс землеустроительных работ для оформления документов на право землепользования (кадастровые планы)

### Полиграфические и множительные работы

191023, Россия, Санкт-Петербург,  
ул. Зодчего Росси, 1/3  
Тел.: (812) 315-50-23,  
факс: (812) 315-50-81  
e-mail: trust@grii.ru  
www.grii.ru

